RÉGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas metropolitana N° 095 y 107

ARTÍCULO PRIMERO.- Sustituyese el Título I del Libro II del Código Municipal por el siguiente:

TITULO 1
REGIMEN DEL SUELO

Capítulo I
Generalidades

Sección 1ra
Ámbito de aplicación

Art.II.1 Alcance

Las disposiciones de este Libro se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, y tienen como finalidad procurar la ocupación **y** uso del suelo de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, y sobre las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

Art.II.2 Sometimiento al Libro Segundo del Código Municipal

Las facultades de los propietarios y las de cualquier otro titular de derechos reales relativas al uso del suelo y a la edificación, se ejercerán de acuerdo con la planificación para el Distrito previa su autorización, según lo indica este Libro y las normas de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Ley de Régimen Municipal.

Sección 2da
Prelación normativa y reforma del Libro Segundo del Código Municipal

Art.II.3 Prelación normativa

Las normas de este Libro prevalecen sobre otras en materia de planeamiento territorial, aún sobre las ordenanzas y las normas de carácter especial.

Art.II.4 Revisión y Modificación

Periódicamente, cada cinco años[1], la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (DMTV) evaluará la idoneidad de las normas de este Libro y demás ordenanzas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Metropolitano, previa consulta a las direcciones municipales, administraciones zonales, empresas, y sectores público (entidades de carácter estatal), social (comunidad), y privado (organismos no gubernamentales, corporaciones, colegios profesionales, etc.), las modificaciones respaldadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Sección 3ra
Principios generales relativos a la interpretación y aplicación

Art.II.5 Reglas para la aplicación e interpretación

Las normas del presente Libro, de los planes y demás instrumentos de planificación de carácter general, se interpretarán y aplicarán observando los siguientes principios:

a) Toda norma se entenderá dentro del contexto y en función de los objetivos del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT).
b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía.
c) De entre varios sentidos legítimos posibles, se privilegiará el interés social o colectivo frente al interés individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Art.II.6 Protección a los derechos adquiridos

a) Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.
b) La revocación de actos administrativos, de los cuales hayan nacido derechos subjetivos, obligará al Municipio Metropolitano a la respectiva indemnización y la restitución del derecho violentado, aplicando el derecho de repetición al o los funcionarios responsables del perjuicio.

Art.II.7 Casos no previstos

En los casos no previstos por este Libro y que se requiera, de conformidad con el numeral 3 del artículo 232 de la Ley de Régimen Municipal, la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, previa consulta a las dependencias municipales correspondientes, elaborará un informe para conocimiento de la Comisión de Planificación y Nomenclatura y resolución del Concejo Metropolitano, para que mediante ordenanza apruebe la propuesta presentada, la misma que en ningún caso podrá referirse a un asunto de interés personal o particular, pero si sectorial o general.

---

[1] La primera revisión se la realizará en el año 2005, coincidente con la primera revisión del Plan General de Desarrollo Territorial..

Capítulo II
Régimen General del Suelo

Sección 1ra
Regulaciones Urbanísticas

Parágrafo 1ero
Del suelo

Art.II.8 Suelo

Es el soporte físico territorial para la implantación de diferentes usos y actividades y, cuya habilitación para tal fin se dará en concordancia con lo que dispone este Libro.

Art.II.9 No pago de indemnización por ordenación

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos de indemnización, salvo en los casos que determine la Ley de Régimen Municipal.

Art.II.10 Participación en las plusvalías y reparto equitativo

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y el reparto entre los afectados por el mismo, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se producirán en los términos fijados por la Ley de Régimen Municipal.

Art.II.11 Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial

La utilización del suelo y en especial su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo, que se establecen en el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Art.II.12 Clasificación del suelo

En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable.

a) **Suelo urbano.-** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal.
b) **Suelo urbanizable.-** Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que establezca el PGDT de acuerdo a las etapas de incorporación.
c) **Suelo no urbanizable.-** Son aquellas áreas del Distrito Metropolitano que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías

anteriores.

A cada uno de estos suelos pueden asignarse usos por el establecimiento de una zonificación de acuerdo a las características de ocupación y utilización de los predios. Las normas al respecto constarán en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Sección 2da
Derechos y deberes

Parágrafo 1ro
De los propietarios del suelo urbano

Art.II.13 Derechos

La clasificación del suelo como urbano permite que se integren a la propiedad inmobiliaria, de manera progresiva, los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento (a través del PGDT y del PUOS) asigne a los terrenos según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación.
c) A la edificación que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo al permiso otorgado.

Art.II.14 Deberes

La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, en los casos y las condiciones previstas en la Ley de Régimen Municipal.
b) Reconocer la contribución especial de mejoras correspondiente a la utilidad proveniente de la inversión municipal.
c) Solicitar el permiso de construcción.
d) Edificar en los lotes en el plazo fijado en el permiso correspondiente.
e) Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos
f) Destinar a usos conforme a lo establecido en el PUOS.
g) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
h) Sujetarse a las normas de protección del ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico y urbano.

Parágrafo 2do
De los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana

Art.II.15 Derechos

a) A urbanizar, conforme a las etapas previstas en el PGDT, y que nace con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras establecidos en el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art.II.16 Deberes

a) Efectuar habilitaciones de suelo cuando se aprueben los correspondientes planes de intervención que los desarrollen.
b) Desarrollar únicamente los usos contemplados por el PUOS y la Reglamentación Metropolitana vigente.
c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
d) Sujetarse a las normas de protección del ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico y urbano**.**

Parágrafo 3ro
De los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano

Art.II.17 Derechos

a) A edificar, únicamente construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo y con la extensión y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes.
b) A construir, edificaciones e instalaciones destinadas al servicio público o comunitario, a la ejecución, mantenimiento o funcionamiento de las obras públicas, así como a vivienda del propietario del predio.
c) A implantar, usos relacionados con la explotación agropecuaria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja se determinará de acuerdo a la actividad industrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 m.
d) En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, definir, limitar y regular los usos de suelo, de mutuo acuerdo entre el Municipio, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

Art.II.18 Deberes

a) Requerir de autorización municipal para efectuar construcciones en suelo no urbanizable.
b) Ejecutar habilitaciones que cumplan con el tamaño mínimo de lote establecido por el PUOS.
c) Destinar a usos conforme a lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial que los regule con fines agropecuario, forestal, turístico, recreacional, y en general a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales.
d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
e) Sujetarse a las normas de protección del ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico, edilicia y protección del paisaje.

Capítulo III
De la Planificación Territorial

Sección 1ra
Participación ciudadana

Art.II.19 Forma de participación

Todo habitante del Distrito Metropolitano tiene derecho a participar en el proceso de planeamiento, no solamente en el financiamiento de los proyectos destinados a satisfacer sus necesidades, sino también en la identificación de tales necesidades y en el control del territorio, en los términos que se establecen en la presente sección, así como a recibir información por parte de las Administraciones Zonales y la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, sobre los planes y su contenido y a presentar sugerencias sobre las características de los mismos, en tanto sean de carácter colectivo y representen necesidades de la comunidad.

Art.II.20 Principios

La Administración Municipal tiene la obligación de realizar acciones concertadas con grupos organizados, públicos, privados y sociales para discutir los contenidos del proceso de planeamiento y control del territorio.

Art.II.21 Modalidades

La comunidad participará en el proceso de planificación a través de las modalidades siguientes:

a) **Consulta directa**: La municipalidad remitirá a los interesados la información relativa a la materia consultada y les invitará a que hagan llegar sus planteamientos por escrito dentro del plazo de quince días.
b) **Consulta mediante difusión pública**: Se divulgará la información básica por los medios de comunicación colectiva, se establece un plazo de 30 días para recabar las observaciones, planteamientos y puntos de vista de la colectividad.
c) **Cabildos ciudadanos**: Los habitantes del Distrito podrán conformar organizaciones ciudadanas, con su reglamento específico, a fin de poner en práctica mecanismos de evaluación y vigilancia directas sobre la ejecución y cumplimiento de los planes.
   Las recomendaciones que estos Cabildos formulen dentro del proceso de consulta, constituyen elementos de juicio para la Administración Municipal, pero no son obligatorias. Tendrán como derechos y obligaciones:
   - Recibir de parte de la Administración Municipal la información relativa al financiamiento, a la contratación y a al cronograma de ejecución de los proyectos y obras previstos en los planes.
   - Recabar la información y formular propuestas orientadas a garantizar la oportuna ejecución del proceso de planeamiento
   - Recurrir al órgano superior con queja por la morosidad u omisión en el cumplimiento de instrumentos de planeamiento.

d) **Acción popular**: Consiste en el reclamo que puede efectuar cualquier persona contra la Administración Municipal si esta incumpliere los deberes impuestos por los instrumentos de planificación territorial. Quien la ejercite, será parte en el procedimiento. Si la acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, por la mala calidad de los materiales utilizados o por morosidad en el cumplimiento, se la podrá ejercitar durante la ejecución de las mismas y aún mientras transcurren los plazos establecidos para la adopción de medidas de protección a la legalidad urbana.

Sección 2da
Instrumentos de la Planificación Territorial

Parágrafo 1ro
Definiciones y clases de planes

Art.II.22 Planificación

Se entiende por planificación al proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

Art.II.23 Objetivos de la planificación territorial

Los planes municipales para el desarrollo del territorio y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.
e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad.
f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del Distrito.
g) Manejar en forma óptima el tránsito y transporte.
h) Clasificar el suelo como base de la planificación.

Art.II.24 Facultades de la Administración Metropolitana

Tendrá las facultades siguientes:

a) Ajustar su acción a las previsiones de los planes.
b) Obtener de los sectores público (entidades de carácter estatal), privado (organismos no gubernamentales, corporaciones, colegios profesionales, etc.) y social (comunidad) la información necesaria para la elaboración del plan.
c) Formular los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere este Libro.
d) Clasificar al territorio según la vocación o destino del suelo en: urbano, urbanizable y no urbanizable.
e) Establecer normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas, tomando como referencia la densidad de la población que vaya a habitarlas.
f) Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del planeamiento.
g) Ejercitar las facultades previstas en este Libro para el mantenimiento del control territorial.
h) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo e intervenir en el mercado del suelo.
i) Promover y facilitar la participación de la comunidad en todas las etapas del planeamiento, en la identificación de necesidades y aspiraciones, toma de decisiones, en la ejecución de las obras y en el mantenimiento del orden urbanístico.

Art.II.25 Naturaleza jurídica de los planes

Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la Administración Municipal como para los propietarios de inmuebles y los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito. La falta de alguno de los contenidos requeridos para cada tipo de plan, en caso que hubiere, debe ser justificada por quien lo elaboró y lo aprobó ante el órgano superior encargado del control.

Art.II.26 Revisión de los planes

Serán causa para revisión de los planes las siguientes:

a) Cuando se cumpla el período de vigencia del Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito.
b) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones en función de la población total y su índice de crecimiento, usos e intensidad de ocupación y a los nuevos avances tecnológicos.
c) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto y/o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamientos, servicios urbanos y en general servicios públicos.
d) Cuando existan alteraciones en las condiciones naturales del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Art.II.27 Intangibilidad de la propiedad

Los planes no afectan la existencia ni modifican la titularidad del derecho de dominio. Especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse. Esta determinación no confiere derechos de indemnización.

Art.II.28 División de los instrumentos de desarrollo territorial

Los instrumentos de desarrollo territorial se dividen en:

a) Instrumentos de planeamiento
b) Instrumentos complementarios

Art.II.29 Instrumentos de planeamiento

El ordenamiento y desarrollo territorial del Distrito se ejecutará mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) **Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT)**, cuyo ámbito de cobertura será el conjunto del territorio del Distrito, y establece los objetivos, estrategias, programas y proyectos para su desarrollo físico integral;
b) **Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS*)***, cuyo ámbito de cobertura será el conjunto del territorio del Distrito, y territorializa las disposiciones que se contemplan en el Titulo V de este Libro "Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo";
c) **Plan parcial**, de ordenamiento y desarrollo en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable;
d) **Plan especial**, se desarrollarán en áreas delimitadas para este efecto por el PGDT, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo como: de protección del paisaje, de ordenamiento vial, de saneamiento y recuperación ambiental, y de carácter sectorial.

Art.II.30 Instrumentos complementarios

Para precisar regulaciones específicas en áreas definidas por el PGDT y el PUOS, o alguno de los instrumentos de planeamiento enunciados, se complementarán mediante:

a) Estudios de detalle, como complemento del PGDT y el PUOS, o de planes para suelo urbano.
b) Normas especiales de protección, en cualquier tipo de suelo.
c) Ordenanzas especiales, para regular aspectos complementarios al planeamiento, o por omisión del PGDT o el PUOS, o porque resulta conveniente para su aclaración.

Art.II.31 Competencia

Para lo relacionado con estos planes, y de acuerdo a su tipo o dependiendo de los instrumentos de desarrollo territorial, la competencia se distribuirá en la forma siguiente:

a) Elaboración: Según el nivel y escala de cobertura territorial: la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, Administraciones Zonales, empresas y direcciones metropolitanas; y, sectores público, social y privado.
b) Aprobación: Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Planificación y Nomenclatura y/o de las Comisiones respectivas.
c) Ejecución: Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, Administraciones Zonales, empresas metropolitanas y sectores público, social y privado.
d) Revisión y modificación: Concejo Metropolitano, por iniciativa de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, Administraciones Zonales, empresas metropolitanas y sectores público, social y privado, previo informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y Comisiones respectivas del Concejo Metropolitano.

Parágrafo 2do
Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito

Art.II.32 Ámbito y Definición

El PGDT, como instrumento de ordenación territorial y desarrollo fisico integral del Distrito Metropolitano de Quito, abarcará la totalidad del territorio, calificará y clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirá los elementos fundamentales de la estructura adoptada para la ordenación territorial y establecerá el programa para su desarrollo y ejecución.

Tiene por objeto específico, ordenar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, regular su uso, definir las políticas de desarrollo y crecimiento urbano; concretar los programas y medidas necesarios para su ejecución; así como preservar el suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje. El plazo de su vigencia no será inferior a 20 años; y se revisará cada 5 años.

Art.II.33 Presentación

El PGDT se desarrollará en los siguientes documentos:

a) Memoria y estudios complementarios
b) Planos de información

c) Planos de la propuesta de ordenación del territorio
d) Planos de propuesta del desarrollo físico integral del Distrito
e) Programa de aplicación
f) Proyectos de ejecución

Parágrafo 3ro
Plan de Uso y Ocupación del Suelo

Art.II.34 Ámbito y Definición

El PUOS, cuyo ámbito de aplicación es el conjunto del territorio de Distrito Metropolitano de Quito, tiene como objetivo la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad del suelo, mediante la fijación de los parámetros y normas especificas para el uso, ocupación y fraccionamiento del mismo, de acuerdo a lo que establece la reglamentación vigente en los Capítulos IV y V de la presente Ordenanza. El plazo de su vigencia no será inferior a 10 años; y, se revisará cada 5 años.

Para el efecto delimitará áreas del territorio del Distrito, en las que se determinarán los siguientes aspectos:

a) El sistema de tratamientos de las estructuras urbano – territoriales;
b) El sistema de usos del suelo;
c) El sistema de ocupación del suelo;
d) El sistema de coeficientes de ocupación del suelo;
e) El volumen y altura de la edificación;
f) La forma de fraccionamiento.

Parágrafo 4to
Plan Parcial

Art.II.35 Ámbito y Definición

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento de la administración municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados, en suelo clasificado como urbano, urbanizable y no urbanizable por el PGDT. Su escala de desarrollo es la zona o zonas metropolitanas delimitadas geográficamente por ordenanza.

Los planes parciales están subordinados jerárquicamente al PGDT y al PUOS, en ese orden, por lo que se acogerán las previsiones y determinaciones establecidas por estos.

El Plan Parcial contendrá:

a) Determinación de usos pormenorizados y tipologías de edificación.
b) Establecimiento de reservas de terrenos para equipamiento turístico, recreativo y de deportes independientemente de las superficies destinadas en el PGDT a espacios libres o zonas verdes para parques.

c) Establecimiento de reservas de terrenos para equipamientos educativos, culturales, de salud, bienestar social y demás servicios públicos, de acuerdo a las normas sobre el uso y la ocupación del suelo.

d) Trazado y características geométricas de la red vial propia del sector y de su enlace con el sistema previsto en el PGDT, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red y la previsión de estacionamientos de acuerdo a lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo.
e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan.

Parágrafo 5to
Plan Especial

Art.II.36 Ámbito y Definición

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de la administración municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es instrumentar la aplicación del PGDT en términos de las previsiones de clasificación de suelo y etapas de incorporación, e implantar los sistemas, programas y proyectos que este establece. Su escala de desarrollo son los sectores de planeamiento urbano, las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales, los núcleos urbanos menores con sus áreas de incorporación programadas y aquellos sectores parciales o manzanas que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Los Planes Especiales acogerán o modificarán las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, y ocupación del suelo y la edificación se establecen en el PGDT y en el PUOS.

Y tienen como finalidad específica:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.
b) La protección, conservación o valoración de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales.
c) Ordenación de sectores determinados por el PGDT y el PUOS en suelo urbano para su ordenamiento, mejora o saneamiento.
d) Prevención de riesgos y mitigación de desastres.
e) Prevención y control ambiental.
f) Desarrollo turístico.

Parágrafo 6to
Instrumentos complementarios

Art.II.37 Estudios de Detalle

Los estudios de detalle se formularán para completar lo establecido en el PGDT, el PUOS, planes especiales de reestructuración urbana o planes parciales. Podrán ser elaborados por las Administraciones Zonales en coordinación con la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y contarán siempre con informe previo de la misma. Se elaborarán con los siguientes fines:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red vial, señalados en los instrumentos de planeamiento para suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para concretar y racionalizar los trazados, sin reducir la superficie de la vía y sin desmejorar los espacios públicos.
b) Ordenar los volúmenes de edificación de acuerdo con las especificaciones de los estudios y sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos.
c) Tratar el espacio público que incluya el análisis de la oferta y demanda que permita establecer el superávit o déficit (cuantitativo y cualitativo).

Art.II.38 Normas Especiales de Protección

Cuando los objetivos generales del PGDT y el PUOS en materia de protección, conservación, mejora de edificios, conjuntos urbanos, espacios naturales, ámbitos arqueológicos, hitos o vinculaciones históricas no requieran de la elaboración de planes especiales o como complementos de éstos y de las disposiciones de la presente reglamentación, podrán dictarse normas especiales dirigidas a desarrollar o completar la reglamentación particularizada de usos, podrán ser elaborados por las Administraciones Zonales y contarán siempre con informe previo de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

Art.II.39 Ordenanzas Especiales

Se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo, que se dicten para el cumplimiento de lo dispuesto en el PGDT y el PUOS. La formulación de estas ordenanzas, podrán revisar y modificar el PUOS, a través de proyectos de iniciativa pública o privada de carácter barrial, sectorial, zonal y de ciudad. Deberán ser analizados por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y contarán con el informe favorable de la misma, previo al conocimiento de la Comisión de Planificación y Nomenclatura y de la aprobación del Concejo Metropolitano.

Sección 3ra
Instrumentos de Gestión

Parágrafo 1ro
Modalidades de gestión

Art.II.40 Definición

Por instrumentos de gestión se entiende a todos los recursos de los que puede valerse la Administración Municipal para efectuar de una manera eficaz y eficiente las acciones relacionadas con el desarrollo y ordenamiento territoriales.

Art.II.41 Clasificación

El desarrollo de los contenidos expresados en el plan y especificados en los distintos instrumentos de ordenación será seleccionado y ejecutado por el Municipio mediante las modalidades de gestión que se detallan a continuación:

a) Mecanismos de Gestión
- Áreas de promoción
- Unidad de actuación
- Zonas de regulación especial

b) Sujetos y Modalidades de Gestión

- Empresa de suelo y vivienda
- Mancomunidades
- Consorcios territoriales

c) Sistemas de Actuación

- Compensación
- Cooperación y Cogestión
- Negociación de mutuo acuerdo
- Expropiación
- Reestructuración parcelaria

Parágrafo 2do
Mecanismos de gestión

Art.II.42 Unidad de Actuación

Es un instrumento de gestión para intervenir en suelo urbano y urbanizable en el cual se vinculan los propietarios del suelo, los promotores de la actuación y el Municipio con el objeto de ejecutar dicho proyecto. Los principios de regulación de este mecanismo se apoyan en una distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios y el cumplimiento de las cesiones previstas en una superficie delimitada conforme a lo que establece la planificación.

Para la ejecución de las determinaciones del PGDT, se delimitarán unidades de actuación:

a) La unidad de actuación comprende una superficie de territorio que integra a uno o más predios.
b) Se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y espacios libres, incluyendo en ellas la parte correspondiente de los terrenos con ese fin.

Sin perjuicio de las facultades de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda sobre determinación y delimitación de las unidades de actuación, podrán proponer la creación de las mismas otras entidades públicas o particulares, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante ordenanza.

Art.II.43 Áreas de Promoción

Son áreas territoriales designadas por el planeamiento con el objeto de destinarlas a intervenciones prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de áreas de promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella un régimen específico a efectos de la gestión del suelo.

Art.II.44 Zonas de Regulación Especial

Es un instrumento de gestión que permite incluir en zonas definidas como unidades de actuación, alternativas a la zonificación vigente. Esto se aplica a áreas para macro equipamientos y/o instalación de sistemas infraestructurales especiales de carácter zonal, de ciudad o metropolitano.

Parágrafo 3ero
Sujetos y modalidades de gestión

Art. II.45 Gestión de Suelo y Vivienda

Con la finalidad de incidir en el mercado de tierras y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa de los sectores público, privado y social y, para facilitar la ejecución del planeamiento, el Municipio Metropolitano de Quito asumirá la gestión del suelo y la vivienda a través de la Empresa Metropolitana de Suelo y Vivienda. –QUITO VIVIENDA-.

Art. II.46 Mancomunidades

El Municipio Metropolitano de Quito podrá igualmente realizar convenios de mancomunidad con Municipios vecinos para desarrollar proyectos de mutuo interés. Las mancomunidades tendrán por objeto:

a) Elaboración y ejecución del planeamiento de carácter intermunicipal.
b) La ejecución o conservación de programas, proyectos y el desarrollo de servicios complementarios en áreas pertenecientes a más de una jurisdicción municipal cuando se constituyan nuevos núcleos urbanos.

Los convenios de mancomunidad tendrán el mismo efecto jurídico de una ordenanza y serán aprobados y promulgados con el procedimiento y las formalidades propias de la ordenanza.

Art. II.47 Corporaciones

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá conformar corporaciones con entidades de diferente orden o naturaleza e incorporar particulares previo convenio para el desarrollo de fines propios de su gestión y la ejecución de proyectos territoriales**,** de conformidad con el PGDT.

Para la constitución de corporaciones se requerirá:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos que intervienen en la corporación.
b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación establezca para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Tendrán por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas o zonas determinadas.
b) Abordar la formulación y ejecución de planes parciales o especiales.
c) Unificar tareas de gestión de desarrollo urbano de áreas, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento.
d) Realizar obras de infraestructura.
e) Cuidar de la conservación del patrimonio edificado, arqueológico y ambiental.

Parágrafo 4to
Sistemas de actuación

Art. II.48 Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de habilitación por los propietarios del suelo comprendido en una unidad de actuación con igual distribución de beneficios y cargas, se desarrollará bajo el control de una junta de compensación que estará compuesta por los propietarios involucrados y por un representante de la Municipalidad, la que funcionará de acuerdo al reglamento que se dicte para el efecto.

Art. II.49 Cooperación y Cogestión

La cogestión es la participación y cooperación compartida entre el Municipio y los sectores público, social o privado para la ejecución de programas y proyectos de infraestructura y servicios. Los convenios de cooperación y cogestión se regirán por un reglamento establecido para dicho fin.

Art. II.50 Negociación de mutuo acuerdo

Antes de proceder a la expropiación y luego de resuelta la declaratoria de utilidad pública por el Concejo Metropolitano, la Municipalidad del Distrito Metropolitano podrá convenir con el afectado, libremente y de mutuo acuerdo, sus aspiraciones para un proceso de negociación. Dentro de esta etapa las partes podrán auxiliarse de los dictámenes de informes periciales que juzguen conveniente para la determinación del precio. Una vez convenidos los términos de la negociación se dará por terminado el proceso iniciado.

Art. II.51 Expropiación

Si no hubiere acuerdo en la negociación, se procederá al trámite de expropiación según lo previsto en la Ley de Régimen Municipal. La expropiación se adoptará para la ejecución de los instrumentos de desarrollo y de ordenación (de planeamiento y complementarios), y se la ejecutará de acuerdo a lo que dispone la Ley de Régimen Municipal.

Art. II.52 Derechos transferibles

Con el objeto de generar espacio público en áreas consolidadas, la Municipalidad podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al PGDT y al PUOS, y en los planes que se desarrollen al respecto.

Art. II.53 Reestructuración parcelaria

La reestructuración parcelaria consiste en la regularización de dos o más terrenos comprendidos en una unidad de actuación en suelo urbano y urbanizable para su nueva división de acuerdo a lo establecido por los instrumentos de ordenación, a fin de que el nuevo parcelario y el trazado vial, resultantes de esta operación, correspondan a lo que el planeamiento haya definido para el área. Los predios resultantes deberán ser adjudicados a sus mismos propietarios en proporción a sus respectivos derechos y, en la parte que le corresponda, al Municipio. Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la Administración Municipal y deberán ser tramitadas por las Administraciones Zonales y aprobadas por el Concejo Metropolitano previo el informe de la Comisión de Planificación y Nomenclatura.

Se realizará obligatoriamente con algunos de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes o parcelas o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas.
b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
c) Relinderación entre predios vecinos, sin que esto implique división de lotes, pudiendo producirse reajuste de áreas en los predios involucrados.
d) Regularizar las subdivisiones de hecho provocadas por la intervención urbanística municipal.

Sección 4ta
Instrumentos de Ejecución

Parágrafo 1ro
Proyectos de urbanización

Art. II.54 Del derecho a urbanizar

Nace con la calificación del suelo urbano y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art. II.55 Derecho al aprovechamiento urbanístico

Nace con la expedición de la ordenanza o resolución de urbanización y comprende el reconocimiento o atribución del propietario, a los usos y edificabilidad susceptibles de ser aprovechados en su beneficio.

Art. II.56 Proyectos de urbanización

Son propuestas que tienen por finalidad la habilitación del suelo en áreas del Distrito calificadas como suelo urbano por el PGDT, y tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura y vialidad. No podrán modificar las previsiones del PGDT del Distrito ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, ni de la edificación.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual verificarán que exista la factibilidad del servicio. Pueden provenir de la iniciativa municipal o privada

Parágrafo 2do
Proyectos de edificación

Art. II.57 Del derecho a edificar

El derecho del propietario a edificar, se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura (urbanización o subdivisión) y por la concesión del permiso de edificación que se entregará siempre que el proyecto presentado este conforme con la zonificación y uso de suelo establecido.

Cuando se autoricen simultáneamente la habilitación del suelo y la edificación, la adquisición del derecho a edificar, estará subordinada al cumplimiento de la obligación de construir las obras de infraestructura.

Art. II.58 Edificaciones anteriores a este Libro reformatorio al Código Municipal

Las edificaciones construidas antes de la vigencia de este Libro reformatorio al Código Municipal, pueden incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a los nuevos porcentajes de uso y ocupación de suelo.

En caso de que las reformas a la zonificación contemplen coeficientes superiores a los existentes al momento de edificar, se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características tipomorfológicas y estructurales de las edificaciones del entorno.

Parágrafo 3ro
Proyectos especiales

Art. II.59 Alcance

Se entiende por proyectos especiales aquellas edificaciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se desarrollen con independencia de los proyectos que en ella se contempla.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

a) **Obras civiles singulares**: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de estructuras ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos conmemorativos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización.

b) **Actuaciones estables**: cuando su instalación tenga el carácter permanente o de duración indeterminada y comprenda las siguientes actividades:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierras que no correspondan a urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y apertura de pozos.
- El acondicionamiento de las áreas libres y de acceso al lote.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Actividades fijas desarrolladas al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de construcción.
- Rellenos sanitario y botaderos de escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustibles, líquidos y gaseosos, de materiales y maquinarias.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.
- Usos o instalaciones aéreas que afecten el espacio aéreo de las construcciones viales o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otras estructuras sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originales, teleféricos.

c) **Actuaciones provisionales**: Entendiéndose por tales las que se ejecuten por tiempo limitado y son

particularmente las siguientes:

- Cerramiento provisional de obras y predios
- Apertura de zanjas
- Instalación de maquinaria y andamiajes para la construcción
- Ocupación de terrenos para ferias, juegos mecánicos, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre o actividades no permanentes.

Art. II.60 Condiciones de los proyectos

Los proyectos especiales se ajustarán a las especificaciones técnicas de la actividad que se trate, a los contenidos de esta sección, a las normas de arquitectura y urbanismo, normas de prevención y control ambiental y a las relacionadas con la tramitación de permisos para su ejecución.

Sección 5ta
Intervención Municipal en el control del uso y ocupación del suelo

Parágrafo 1ro
Del control y la gestión territorial

Art. II.61 Del control territorial

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

El control se ejerce mediante unidades de control territorial de la Administración Zonal del sitio de ubicación correspondiente o por medio de la contratación de servicios.

Art. II.62 Facultades

Las áreas de control territorial de las Administraciones Zonales están especialmente facultadas para, en caso de existir infracciones, emitir informes a los respectivos comisarios para que éstos actúen en función de lo que expresa este Libro y más normas jurídicas vigentes.

Art. II.63 De las funciones

Sus funciones serán realizadas por arquitectos y/o ingenieros civiles habilitados y están dirigidas a realizar el control del territorio, velar que tanto edificaciones como urbanizaciones cumplan con las disposiciones del PGDT, PUOS y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. II.64 De la gestión territorial

Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, código y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por las Administraciones Zonales, en los ámbitos territoriales de su jurisdicción, a través de la Unidad de Gestión y Control Urbano, o por medio de la contratación de servicios**,** en las condiciones que la ley lo permita; unidad que será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del Administrador Zonal.

Art. II.65 De las funciones

Sus funciones estarán dirigidas a:

a) Expedir informes sobre trámites de su competencia,
b) Resolver consultas y peticiones,
c) Realizar los trámites que en forma específica determine el Código Municipal y los que establezcan las ordenanzas municipales.

Art. II.66 Conformación

Para la correcta prestación del servicio, la Unidad de Gestión y Control Urbano de las Administraciones Zonales estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales especializados en planificación, construcción y legislación territorial y urbana.

Capítulo IV
Usos del Suelo y la Edificación

Sección 1ra
Usos del Suelo

Parágrafo 1ro
Generalidades

Art. II.67 Definición

Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PGDT y el PUOS en zonas o sectores determinados en el territorio del DMQ.

Art. II.68 Destino de los usos

La asignación de usos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el PGDT y el PUOS; se clasifican en:

a) Residencial
b) Comercial y de servicios
c) Industrial
d) De equipamiento

e) Áreas Naturales y de protección ecológica
f) Preservación patrimonial
g) De aprovechamiento de recursos naturales (renovables y no renovables)
h) Agrícola residencial

Art. II.69 Implantación de usos

Para la implantación de establecimientos correspondientes a usos de comercio, servicios y equipamientos de ciudad y metropolitano; equipamientos de servicios públicos funerarios zonales(EFZ) y de transporte zonales(ETZ); de aprovechamiento de recursos naturales e industrial de alto impacto (II3) y peligrosa (II4), se requerirá un informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda así como el informe ambiental emitido por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, para garantizar la equilibrada distribución en el territorio y la funcionalidad para optimizar su utilización.

Art. II.70 Uso residencial

Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo permitidos, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

Art. II.71 Reglamentación del uso de suelo residencial

La reglamentación del uso de suelo residencial mejorará la calidad habitacional, ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

a) Regulará la densidad de población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y la recreación que posibiliten un ambiente mas agradable para la vida humana.
b) Protegerá contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.
c) Protegerá las zonas contra el tráfico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles y por el excesivo número de automotores estacionados en las calles.
d) Protegerá las áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto.
e) Permitirá libertad en el diseño arquitectónico con el objeto de producir una diversidad de formas en las edificaciones sin afectar el contexto construido y natural.

Art. II.72 Tipos de uso residencial

a) Uso residencial específico, es el destinado a viviendas de baja densidad (hasta 120 hab./Ha), mediana densidad (121-200 hab./ Ha), y alta densidad (más de 200 hab. /Ha), según la zonificación asignada. Soportan otros usos y actividades en atención a su nivel de compatibilidad de conformidad con el cuadro No. 8 constante en la Memoria Técnica del PUOS.
b) Uso Múltiple corresponde a aquellas zonas o áreas en las se permiten usos diversos de nivel zonal y de ciudad compatibles.

Art. II.73 Áreas de aplicación

Dentro del uso de suelo residencial se identifican las áreas de aplicación, que se especifican en el cuadro No. 1 constante en la Memoria Técnica del PUOS.

Art. II.74 Proporción del uso residencial

En zonas de uso principal residencial R1, las actividades complementarias o usos permitidos y condicionados no residenciales no podrán superar el 30% del COS TOTAL de la edificación, incluida el área de bodega o almacenaje de productos, esto rige también para las edificaciones del Centro Histórico de Quito, el núcleo histórico de Guapulo, así como los núcleos históricos de las cabeceras parroquiales.

En zonas de uso principal residencial R2, las actividades complementarias o usos permitidos o condicionados, no podrán superar el 50 % del COS TOTAL de la edificación.

En áreas residenciales R3, las actividades complementarias o usos permitidos o condicionados, no podrán superar el 70 % del COS TOTAL.

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Art. II.75 Uso comercial y de servicios

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectivo).

Art. II.76 Reglamentación del uso de suelo de comercio y de servicios

La reglamentación del uso de suelo comercial y de servicios promoverá las siguientes acciones:

a) Dotará al Distrito Metropolitano de zonas adecuadamente ubicadas para las funciones comerciales y de servicios que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.
b) Protegerá las instalaciones comerciales y de servicios así como a las zonas residenciales contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos, regulando los usos de los locales comerciales, restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos, reglamentando los requerimientos de estacionamientos.

c) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo comercial y de servicios, posibilitando la interacción de funciones de manera que no afecten unas a otras.

Art. II.77 Usos específicos en suelo comercial y de servicios

Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. **Comercial y de servicios barrial**; son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por:

    a) **Comercios básicos: S**on los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo domésticos.
    b) **Servicios básicos:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
    c) **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de

oficinas, en locales no mayores de 250 metros cuadrados.

d) **Alojamiento doméstico (1):** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. Comercial y de servicios sectorial: estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y, está conformado por:

a) **Comercios especializados**: ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
b) **Servicios especializados**: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población. En el sector de la Mariscal, en el Centro Histórico de Quito y en otras áreas históricas se prohíben establecimientos de gasolineras y estaciones de servicio.
c) **Comercios de menor escala**: son aquellos establecimientos que agrupan a establecimientos y almacenes que no superan los 500 m2. de área útil.
d) **Comercio temporal**: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
e) **Oficinas administrativas en general (2)**: de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
f) **Alojamiento temporal (2)**: comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
g) **Centros de juego**: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos.

3. **Comercial y de servicios zonal**: son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

a) **Centros de diversión**: son usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas.
Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m., en relación a los equipamientos educativo y de salud. En el sector de la Mariscal en zonas residenciales R2, se prohíbe nuevos establecimientos de centros de diversión CZ1 a excepción de cines, teatros, cafés concierto y restaurantes-bares, los que solamente podrán ubicarse en los ejes con uso residencial múltiple. Los casinos sólo se autorizarán como parte integrante de los hoteles. En el núcleo del Centro Histórico se prohíben las discotecas y salas de baile.

Se entiende por nuevos establecimientos inclusive los que cambian de razón social o de propietario o representante legal.

b) **Comercios y servicios de mayor impacto**: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales. En la Mariscal, en el Centro Histórico de Quito y en otras áreas históricas se permitirá solo en los ejes con uso residencial múltiple a excepción de talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidoras de materiales de construcción, venta de maquinaria pesada y mudanzas.

c) **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
d) **Almacenes y bodegas**: comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). En el sector de la Mariscal, en el Centro Histórico de Quito y en otras áreas históricas se permitirá solo en los ejes con uso residencial múltiple a excepción de centrales de abastos y centrales frigoríficos.
e) **Centros de comercio**: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m2. de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
f) **Alojamiento (3)**: Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano**: las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos y comprende:

a) **Alojamiento restringido**: son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos **y servicios** complementarios.
b) **Venta de vehículos y maquinaria pesados**: comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
c) **Talleres de servicios y ventas especializadas**: sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales.
d) **Centros comerciales**: es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su plan parcial los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

Art.II.78 Tipología y clasificación de establecimientos

Dentro del uso de suelo de comercio y servicios se identifica la clasificación de establecimientos según su tipología, que se especifica en el cuadro No. 7 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.79 Uso industrial

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Producción y desarrollo de sistemas informáticos, audiovisuales y similares; y, otras actividades productivas tecnológicas en el territorio.

El informe de calificación del uso industrial será emitido por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

Art.II.80 Reglamentación del uso de suelo industrial y manufacturero

La reglamentación de las zonas de uso del suelo industrial y manufacturero promoverá las siguientes acciones:

a) Dotará al Distrito Metropolitano de áreas localizadas adecuadamente para actividades industriales necesarias para el desarrollo económico de la comunidad y bajo los lineamientos de este Libro y normas específicas al respecto.
b) Asegurará que los espacios destinados para usos industriales y actividades relacionadas cuenten con mecanismos que reduzcan o controlen los impactos y que reúnan las condiciones adecuadas para su funcionamiento y de seguridad que precautelen la salud de la población del área de influencia directa, podrán ubicarse en zonas de uso residencial, comercial y de servicios, manteniendo el aislamiento previsto en el Art. II.17, literal c).
c) Protegerá las características del contexto urbano de manera que las actividades industriales que involucren riesgos por fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad prohibiendo usos residenciales en estas.

Art. II.81 Usos específicos en suelo industrial y manufacturero

Se clasifican en los siguientes grupos:

1. **Industrial I1**: De bajo impacto ambiental y urbano comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales y que por tanto no requieren de informe de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente:

   a) Se entiende por manufacturas a la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y están integradas por manufacturas domiciliarias que comprende las actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos y manufacturas menores que no generen impactos nocivos ni riesgos.
   b) Establecimientos industriales: que no generen impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, o aquellos que si los generan pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas sencillas.

   La industria I1, debe cumplir con la normativa en materia de prevención de riesgo de incendio, explosión y emanaciones, señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en otras expedidas para el efecto.

2. **Industrial I2**: De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Estas industrias requieren obtener el informe ambiental emitido por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

   La industria I2, está sujeta a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos, en tanto no se expida otra regulación al respecto:

   a) Contar con instalaciones de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
   b) Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendio y explosión señaladas en este libro y otras expedidas al respecto.
   c) Prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes.
   d) En áreas urbanas con uso residencial R2, el uso industrial I2 es prohibido y en áreas suburbanas es

condicionado.

e) En zonas de uso principal I2, el uso condicionado R1 no podrá superar el 30% del COS TOTAL de la zonificación industrial asignada al predio.

3. **Industrial I3**:. De alto impacto ambiental y urbano comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente el estudio de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental.

   Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos humanos:

   a) Contar con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
   b) Establecer un plan de contingencias ambientales, que incluya la capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo.
   c) Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
   d) Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, y otras normas de prevención y control, evaluación de riesgos así como las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.
   e) Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

4. **Industrial I4:** Se considera a la industria de alto riesgo. Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente el estudio de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental.

   Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos humanos:

   a) Contar con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
   b) Establecer un plan de contingencias ambientales, que incluya la capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo.
   c) Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
   d) Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las normas de arquitectura y urbanismo, y otras normas de prevención y control, evaluación de riesgos así como las disposiciones de la Dirección de Medio Ambiente.
   e) Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Art.II.82 Tipología y clasificación de establecimientos

Dentro del uso de suelo industrial se identifican las actividades y establecimientos, que se especifican en el cuadro No. 2 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.83 Uso de equipamiento de servicios

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la

población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado, en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos).

Art.II.84 Reglamentación del uso de suelo de equipamiento

La reglamentación de las zonas de uso de suelo de equipamiento promoverá las siguientes acciones:

a) Dotará al Distrito Metropolitano de zonas adecuadamente ubicadas para equipamientos que apoyen y sirvan de soporte colectivo y articulador de los demás usos para satisfacer las necesidades de la población.
b) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo de equipamiento posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.
c) Proveerá de espacios e infraestructura necesaria de acuerdo al tipo de instalación que se establecerá y al alcance del servicio a prestar, de acuerdo a lo establecido por los instrumentos de ordenación.
d) Orientará la localización de los equipamientos con el fin de que la cobertura sea coherente con las particularidades del Distrito para lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para las inversiones de los sectores público y privado, para lo cual deberán obtener el informe de compatibilidad de usos otorgado por la municipalidad.

Art.II.85 Usos específicos en suelo para equipamiento

El equipamiento comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos

1. **Equipamientos de Servicios Sociales**: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

    a) **Educación**, corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
    b) **Cultura**, corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
    c) **Salud**, corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
    d) **Bienestar social**, corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
    e) **Recreación y deporte***,* el equipamiento deportivo y de recreación, corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
    f) **Religioso***,* comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

2. **Equipamientos de Servicios Públicos.** relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

    a) **Seguridad ciudadana**. Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
    b) **Servicios de la Administración pública**. Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
    c) **Servicios funerarios**. Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
    d) **Transporte**. Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de

las personas y los vehículos de transporte.

e) **Instalaciones de infraestructura**: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.
f) **Especial***:* comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Estas instalaciones, para su funcionamiento deberán obtener el Informe Ambiental emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental, previa a la revisión y aprobación de los documentos ambientales requeridos.

Los equipamientos, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

a) **Equipamiento barrial, sectorial y zonal**: la dotación y localización en la escala barrial o sectorial se basa en la identificación de las necesidades de cada una de las áreas de la ciudad y a los criterios de localización de sus respectivos componentes.
b) **Equipamiento de ciudad o Metropolitano**: los equipamientos a escala de ciudad o metropolitano deberán ser definidos en el PGDT, y se adoptan para complementar la normativa general de la zona donde están localizados.

Los predios afectados por el uso de suelo de equipamiento barrial, sectorial y zonal para el desarrollo de su proyecto arquitectónico asumirán la zonificación del sector en el que hallen localizados.

Los predios afectados por el uso de suelo de equipamiento zonal**,** de ciudad o metropolitano, las características de ocupación y utilización del suelo así como su altura de edificación serán consecuencia del programa definido o informado por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

Art.II.86 Tipología y clasificación de establecimientos

Dentro del uso de suelo para equipamiento y servicios urbanos se identifican las áreas de aplicación, que se especifican en el cuadro No. 3 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.87 Usos de protección ecológica y de preservación patrimonial.

Es el uso de suelo designado para el mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben conservarse; así como también, las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico y/o con valor patrimonial que requieren de su preservación .

Art.II.88 Reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial

La reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial precautelará el medio ambiente, el bienestar de la comunidad y su identidad cultural a través de las siguientes acciones:

a) Protegerá áreas ecológicas y de preservación histórico patrimonial contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobreuso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo y/o la edificaciones, y propiciar su aprovechamiento adecuado.
b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo para la preservación ambiental y/o del entorno natural y construido, y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas dirigidas

a su mantenimiento y mejoramiento que garanticen su control.
c) Delimitará áreas para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.
d) Realizará estudios de incidencia en la calidad del paisaje, previsiones de dotación de infraestructura, e impacto ambiental.

Art.II.89 Usos específicos en suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial

Las áreas de protección se clasifican en:

1. **Protección de áreas naturales**: Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo y son:

   a) Bosques y vegetación protectora, son zonas de carácter recreativo, científico, cultural, en las que se considerarán elementos del paisaje, escenarios naturales, demarcaciones ecológicas especiales y santuarios de fauna y flora.
   b) Preservación del sistema orográfico constituido por el sistema montañoso.
   c) Preservación del sistema hídrico; está conformado por elementos naturales, elementos artificiales o construidos para su aprovechamiento y uso.
   d) Uso especial constituido por áreas vulnerables (en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) que debido a su particular condición de áreas de peligro para la comunidad son incompatibles con cualquier forma de utilización que implique su transformación.

2. **Protección de áreas patrimoniales**: Son usos destinados a la protección de áreas históricas y que están sujetos a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

   La concepción de este sistema se basa en el reconocimiento y reestructuración de los distintos componentes territoriales con significación histórica y valoración patrimonial, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Estos componentes son de cuatro tipos:

   a) **Áreas consolidadas**: Son aquellos sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen definida su estructura física y los sistemas urbanos que la componen, es decir que completaron su proceso de urbanización de acuerdo a los parámetros de ordenación urbana que se aplicaron en las varias fases de su conformación.
   b) **Hitos**: Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos a preservación.
   c) **Ámbitos arqueológicos**: Sitios con su entorno ambiental y de paisaje de valor histórico y cultural sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general.
   d) **Vinculaciones**: Caminos que vinculan los componentes de a, b y c; y, las vinculaciones naturales que relacionan los mismos.

Todos estos componentes serán debidamente definidos y registrados en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del DMQ, por parte de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y en las respectivas Administraciones Zonales; quienes los mantendrán permanentemente actualizados bajo las normas técnicas y legales que para el efecto se establezcan. La información de este Inventario es de carácter público.

Art.II.90 Áreas de aplicación

Dentro del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial se identifican las áreas de aplicación, que se especifican en el cuadro No. 4 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.91 Uso de aprovechamiento de recursos naturales

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales que comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales existentes en el territorio del Distrito.

Art.II.92 Reglamentación de las zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservará el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.
c) Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Art.II.93 Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales

Está integrado por los siguientes grupos:

a) Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor y a la producción avícola y apícola.
b) Forestal: Las aprovechadas en la explotación silvícola.
c) Piscícola: Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.
d) Actividad minera: Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

Estas actividades, para su desarrollo deberán obtener el Informe Ambiental emitido por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, previa a la revisión y aprobación de los documentos ambientales requeridos.

Art.II.94 Áreas de aplicación

Dentro del uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales se identifican las áreas de aplicación, que se especifican en el cuadro No. 5 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.95 Uso agrícola residencial

El uso agrícola residencial se aplica a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados y semidispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales, piscícolas y mineras.

Dentro del uso agrícola residencial se consideran las áreas de aplicación, que se especifican en el cuadro No. 6 de la Memoria Técnica del PUOS.

Art.II.96 Régimen especial de uso de suelo de comunas.

Los usos de suelo en las tierras pertenecientes a las comunas que se encuentran dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, serán determinados de mutuo acuerdo por el Municipio, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el Municipio y otros organismos calificados.

Art.II.97 Compatibilidad de Usos

a) Para lograr la realización de los objetivos y propósitos señalados en este Capítulo, se parte del reconocimiento positivo del carácter polifuncional de las estructuras territoriales y los tejidos urbanos, y de la necesidad de mejorar sostenidamente los hábitat y el espacio publico; así como, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de:

- La admisibilidad de usos de la clasificación general del suelo, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial que han sido definidas por el PGDT; y,

- La complementariedad y equilibrio funcional de los usos, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el Cuadro No. 8 constante en la Memoria Técnica del PUOS.

b) Para la obtención del informe de factibilidad de implantación del uso conforme el cuadro No. 8 constante en la Memoria Técnica del PUOS, en las Administraciones Zonales, se requerirá los siguientes documentos:

- Solicitud al Administrador Zonal.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

c) La autorización del uso condicionado conforme el Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad que consta en la Memoria Técnica del PUOS, por parte de la Administración Zonal, para edificación existente, edificación nueva en un lote, área o sector de la ciudad y del Distrito Metropolitano de Quito, requerirá para su informe los siguientes documentos según el caso:

- Levantamiento arquitectónico de la situación actual.
- Planos arquitectónicos aprobados del nuevo uso.
- Informe ambiental.
- Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- Informe de condiciones de salubridad del establecimiento.

d) Los usos de suelo y equipamientos condicionados del Cuadro No. 8 constante en la Memoria Técnica del PUOS, que tengan como uso principal Área Natural y protección ecológica (AN), podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios mayores a 25.000 m2., con los siguientes coeficientes:

COS PLANTA BAJA: 2%
COS TOTAL: 4%
Altura de edificación: 2 pisos (6 m.)
Retiros: Frontal: 5 m., lateral: 5 m., posterior 5 m.
Distancia entre bloques: 6 m.

e) El informe favorable de compatibilidad de uso de suelo será el requisito previo para la implantación y el funcionamiento anual de las actividades en el Distrito Metropolitano de Quito.

f) Se entiende como usos permitidos aquellos que no consten en el Cuadro No. 8 como usos prohibidos o condicionados, de la Memoria Técnica del PUOS.

Parágrafo 2do
El espacio público

Art. II.98 Definición

Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. II.99 Componentes del espacio público

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Distrito, destinados al uso y disfrute colectivo.
b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
d) Los demás bienes de uso público que establece la Ley de Régimen Municipal.

Art. II.100 Elementos constitutivos y complementarios

El espacio público está conformado por elementos constitutivos y complementarios:

1.- Elementos constitutivos

a) **Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular**, constituidas por:
   - Los componentes de los perfiles viales tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, boulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
   - Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
b) **Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro**, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
c) **Áreas para la conservación y preservación** de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
d) **Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales** de propiedad privada que por su

localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

2.- Elementos complementarios

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.
b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
c) Componentes del amoblamiento urbano:

Mobiliario.
- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios como parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización.
- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. II.101 Gestión del espacio público

La Dirección Metropolitana Territorio y Vivienda coordinará con las Administraciones Zonales, las Direcciones y Empresas Metropolitanas, las políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio dentro de lo dispuesto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, cumplirá entre otras las siguientes funciones:

a) Elaboración y actualización del inventario del espacio público.
b) Definición de políticas y estrategias.
c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
d) Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del PGDT y del PUOS.
e) Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos.
f) Definición de escalas y criterios de intervención.
g) Desarrollo de mecanismos de participación y gestión.
h) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art. II.102 Espacio público y planeamiento

El PGDT incorporará la definición de políticas, estrategias y objetivos y la definición del sistema del espacio

público y delimitación de los elementos que lo constituyen.

En el componente urbano se incluirá:

- La definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las acciones y proyectos necesarios para consolidar y complementar este sistema.
- La definición de programas y proyectos estratégicos que permitan suplir las necesidades y desequilibrios del espacio publico en el área urbana en el mediano y largo plazo

En el componente suburbano se incluirá:

- La definición del sistema regional de espacio público y de los elementos de interacción y enlace entre el espacio público urbano y suburbano.
- La definición de estrategias para su preservación y mantenimiento.

Art. II.103 Modificación del destino

El destino de los bienes de dominio público podrá ser modificado por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Administración Zonal correspondiente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores o por su valor monetario. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización. En el informe que emita la Comisión de Expropiaciones, Avalúos y Remates se hará constar expresamente el bien inmueble, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, o su valor equivalente, el que será destinado exclusivamente a la reposición de los bienes cuyo destino se cambia, atendiendo criterios de localización y efectivo cumplimiento del destino de equipamiento que deben cumplir esos bienes, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

Art. II. 104 Autorización de usos

En el caso de áreas publicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas. Se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la prevalescencia del interés general sobre el particular.

Art.II.105 Accesibilidad al espacio público

Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. II.106 Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano

Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por la Municipalidad del DMQ, el Gobierno nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a

la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.

La Administración Municipal establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Art. II.107 Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo

Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas y regalías.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para usos compatibles con la condición del espacio.

Art. II.108 Enlace entre bienes privados y elementos del espacio público

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas y regalías por parte de la Municipalidad de conformidad con el Art.263 de la Ley de Régimen Municipal.

Los estudios conllevarán un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con los planes y los instrumentos que lo desarrollen.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalescencia del interés general sobre el particular.

Art.II.109 Áreas de cesión

En subdivisiones en las que la cesión de áreas verdes o áreas comunitarias no puedan aplicarse; o que no cumplen con el objeto propuesto; cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial; en urbanizaciones en las que las áreas de cesión para equipamiento sean inferiores a 1.000 metros cuadrados; cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Dirección de Avalúos y Catastros, previo informe favorable de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a favor de la Empresa Metropolitana de Suelo y Vivienda QUITOVIVIENDA, recursos que se destinarán al cumplimiento de sus finalidades.

Capítulo V
Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo

Sección 1ra
Consideraciones generales

Art.II.110 Definición y alcance

Se entenderá por Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo (ZUOS) a la delimitación de áreas del Distrito Metropolitano de Quito, en las que se determinan: el carácter general de las actuaciones territoriales, la distribución espacial de usos de suelo, y las características unívocas de fraccionamiento, forma de ocupación y edificabilidad del suelo. Las áreas a las que se asignan estas determinaciones, constituyen zonas de aprovechamiento territorial.

La ZUOS del DMQ, que tiene como referente de carácter mandatorio y prelativo al PGDT, se realiza y concreta territorialmente por medio del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que establece:

a) El sistema de tratamientos territoriales.
b) La distribución de usos del suelo (predominante, condicionados y prohibidos).
c) El tamaño y frente mínimos de lote.
d) La forma de ocupación del lote.
e) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA).
f) El coeficiente total de utilización del suelo (COS TOTAL).
g) La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Art.II.111 Modificaciones a la Zonificación

El Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y de las Comisiones de Planificación y Nomenclatura o de Áreas Históricas, según su competencia, conocerá y resolverá sobre cambios a las especificaciones establecidas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de la implantación de obras de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación y bienestar social;
b) Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las disposiciones especificadas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; y,
c) Cuando luego de los estudios técnicos de los planes parciales y especiales, debidamente justificados por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, se proponga la modificación del tamaño y frente mínimos de lote, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el DMQ. En ningún caso, los cambios que se propongan podrán afectar a un solo lote, necesariamente tendrán que estar dirigidos a la modificación de un sector o una zona en su conjunto.

Art.II.112 Encargados de la ejecución de este Capítulo.

El Gobierno Municipal y su Administración, en general, y específicamente la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente y las Administraciones Zonales serán las encargadas de aplicar las determinaciones y las normas especificadas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, y las Comisarías Metropolitanas se encargarán del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracción, de conformidad a lo previsto en las Leyes, Código y Reglamentos Municipales.

Sección 2da
Tratamientos territoriales

Art.II.113 Definición y alcance

Se entenderá por tratamientos territoriales a la determinación del sentido de desarrollo físico que deben tener las actuaciones a desarrollarse en el DMQ (habilitación de suelo y edificación), en relación con la necesidad de consolidación, de calidad del espacio y de armonía tipomorfológica de las estructuras urbano territoriales, existentes o a desarrollarse.

Los distintos tipos de actuación se fijarán en áreas que serán delimitadas, en razón de su grado de consolidación, homogeneidad histórico-morfológica y necesidad de equilibrio funcional y de usos, por parte del PUOS. Su territorialización se denominará Sistema de Tratamientos Territoriales.

Art.II.114 Objetivos

La intervención en los tratamientos se define bajo dos consideraciones:

a) Dotar a la Municipalidad de un instrumento operativo de actuación y definición de políticas de intervención para mejorar la calidad de vida de la población y su entorno.
b) Posibilitar a través de planes especiales y planes parciales el avance de proyectos de diseño urbano que particularicen el estudio para cada sector de la ciudad y del Área Metropolitana y el impulso de proyectos urbano arquitectónicos que dinamicen el proceso urbano y lo orienten en correspondencia con los objetivos del PGDT.

Art.II.115 Tipos de tratamiento urbanístico y del medio natural

En función de lo establecido en los anteriores artículos de este Capítulo, se definen los siguientes tipos de tratamiento urbanístico:

a) **Conservación:** para aquellas estructuras que mantienen una homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso con la edificación y cierta calidad del espacio público.
b) **Rehabilitación:** para aquellas estructuras en las que existe contradicción entre el uso y la tipología de la edificación, lo que ha generado un proceso de deterioro de esa estructura.
c) **Renovación:** para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica determina la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.
d) **Consolidación:** que consiste en la ocupación del suelo en correspondencia a las características tipológicas y morfológicas de las estructuras existentes.
e) **Nuevos desarrollos:** que consiste en el diseño de nuevas estructuras urbanas con características de unidad y homogeneidad tipomorfológica.
f) **Conservación natural:** que tiene como objetivo mantener las condiciones de los recursos naturales renovables.
g) **Transformación:** que pretende rehabilitar su estado de deterioro producido por la explotación de los recursos naturales no renovables.

Sección 3ra
Forma de ocupación y edificabilidad del suelo

Art.II.116 Definición y alcance

Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de división del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción, que se asignan a distintas áreas del territorio del DMQ delimitadas por el PUOS, en función de las determinaciones que se describen y establecen en las Secciones 2 y 3 de este Capítulo y Libro.

Art. II.117 Aspectos determinados

Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; para subdivisión y fraccionamiento.

a) Para edificación se determina: el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA), el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.
b) Para subdivisión y fraccionamiento se determina: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

Art.II.118 Afectación de las asignaciones

La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
b) En los ejes, en áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a la totalidad de las áreas de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas.
c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones iguales o mayores a A2500 y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
e) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.
f) En vías peatonales menores o iguales a seis metros de ancho y de longitud menor o igual a 100 m. podrá planificarse con un retiro frontal de 3 m. previo informe de la Administración zonal correspondiente.
   El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.

Art. II.119 Codificación de la edificación

Para la asignación de la edificación, se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior); B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior); C = continua (con retiros frontal y posterior); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); H = histórico; i = industrial.
b) Los numerales expresarán el tamaño del lote;
c) A continuación de los numerales del tamaño del lote, podrán añadirse nuevos numerales que podrán expresar tanto la altura de edificación como los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) asignados.
d) Se añadirá a continuación las siglas PB, que permite la ocupación del retiro frontal en planta baja exclusivamente y se aplicará de conformidad con el plano de zonificación

Art.II.120 Codificación de subdivisión y fraccionamiento

Para la subdivisión y fraccionamiento se establecerán códigos numéricos compuestos de seis o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados
b) Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales

Ejemplo: 1000-20

1000 = tamaño mínimo de lote, en m2.
20 = frente mínimo de lote, en m.

Art.II.121 Tipología de asignaciones

Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación, edificabilidad y sus relaciones de compatibilidad, se detallan en los cuadros Nos. 8 y 9 de la Memoria Técnica y en los planos de zonificación del PUOS.

Art.II.122 Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de una calle, manzana o sector, la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales.

Art.II.123 Lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, en suelo no urbanizable con zonificaciones: A2502-10, A5002-5, A10002-3, A25002-1.5 y A50002-1**,** podrán construir un

área máxima de 400 m2. y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación del suelo será el resultante de la implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal,
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio; y,
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Art.II.124 Edificaciones en áreas históricas

En las áreas históricas las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, numero de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación. Se deberá igualmente respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localiza la construcción.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno.

Para nuevas edificaciones: la construcción deberá sujetarse a las características tipológicas de las edificaciones del sector, a las determinaciones morfológicas del tramo de calle o sector donde se localice: altura de edificación, perfil urbano, proporción de cuerpos de edificación, relación de vanos y llenos y, remates.

En las áreas históricas, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente del 100 % del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas, con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios.

Capítulo VI
Del Desarrollo Urbano

Sección 1ra
De la habilitación del suelo

Parágrafo 1ro
Consideraciones generales

Art.II.125 Definición

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la

acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PGDT y el PUOS, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y propiedad horizontal, de las que resulten lotes, solares, o alícuotas, susceptibles de transferencia de dominio.

1. Urbanización: Se considera a la habilitación del suelo de la cual resulten más de diez lotes o solares:

    a) Urbanizaciones sujetas a la reglamentación general
    b) Urbanizaciones sujetas a reglamentación particular:
        - Urbanizaciones con estructura de centralidad urbana
        - Urbanizaciones y proyectos de interés social
        - Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

2. Subdivisión: Se considera a la habilitación del suelo del cual resulten hasta diez lotes, solares o parcelas. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten mas de diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario. Pueden ser:

    a) Subdivisiones sujetas a la reglamentación general
    b) Subdivisiones sujetas a reglamentación particular, y son:
        - Subdivisiones que no cumplen con tamaño del lote mínimo.
        - Subdivisiones en áreas patrimoniales

3. Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR).

Parágrafo 2do
De las habilitaciones sujetas a reglamentación general

Art. II.126 Sistema Vial

Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en los cuadros 1 y 2 de este parágrafo, referidos a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

La Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda diseñará la estructura vial en el Distrito (Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas) mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos en el Capítulo III de este libro.

La administración zonal podrá diseñar las vías colectoras suburbanas, las vías locales, peatonales, y escalinatas, las mismas que serán conocidas por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, previa la aprobación del Concejo.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este Libro y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda o de la Administración Zonal correspondiente en el caso de subdivisiones.

Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el cuadro No. 2 de este parágrafo, y los derechos de vía que constan en el Cuadro 2 de este Libro.

CUADRO No. 1 ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS URBANAS

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Parterre m.	Espaldón parterre m.	Acera m.	Espaldón m.	Cuneta	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralela entre ellas m.	Ancho mínimo m.	Retiro de construcción m.
EXPRESA	3	3,65	6,00	1,80	--	2,50	SI	--	3000/8000	36,50	10,00
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6,00	--	4,00	1,80	--	--	1500/3000	35,90	10,00
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3,65	4,00	--	4,00	--	--	2,20	1500/500	31,00	5,00
COLECTORA											
A	2	3,50	3,00	--	2,50	--	--	2,00	500/1000	26,00	PUOS
B	2	3,65	3,00	--	2,50	--	--	--	500/1000	22,60	PUOS
C	2	3,65	--	--	2,50	--	--	--	400/500	19,60	PUOS
D	2	3,50	--	--	2,00	--	--	--	400/500	18,00	PUOS
LOCALES									Longitud		
A*	2	3,00	--	--	2,00	--	--	--	400/500	16,00	PUOS
B	1	3,50	--	--	3,00	--	--	2,00	200/300	15,00	PUOS
C	1	3,50	--	--	3,00	--	--	2,00	200/300	14,00	PUOS
D*	1	3,50	--	--	2,00	--	--	2,00	200	13,00	PUOS
E	1	3,00	--	--	2,00	--	--	2,00	200	12,00	PUOS
F **	1	3,50	--	--	2,00	--	--	--	200	11,00	PUOS
G	1	3,00	--	--	2,00	--	--	--	100	10,00	PUOS
H*	1	3,00	--	--	1,50	--	--	--	100	9,00	PUOS
I*	1	2,80	--	--	1,20	--	--	--	100	8,00	PUOS
J	--	--	--	--	--	--	--	--	80	6,00	--
PEATONALES											
A	--	--	--	--	--	--	--	--	< 100	6,00	--
B	--	--	--	--	--	--	--	--	< 50	3,00	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2,4	--
CICLOVIA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,8/2,4	--

* Solo para vías existentes

** Norma para vías locales existentes a regularizarse

NOTA 1: En áreas históricas se normalizará la calzada entre 5.60 m. y 7 m. como mínimo y las veredas serán de ancho variable.

NOTA 2: Para el caso de conjuntos habitacionales se aplicarán las normas relativas a vías locales, peatonales, escalinatas y ciclovías sin las restricciones de los asteriscos * y **. El tipo de vía J será utilizado únicamente en conjuntos habitacionales.

ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS SUBURBANAS

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Acera m.	Espaldón m.	Cuneta	Extensión en km.	Ancho mínimo m.	Retiro de construcción m.
ARTERIAL PRINCIPAL	2	3,50	--	2,00	SI	1.5 – 3	18,00	5,00
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3,00	--	1,50	SI	2.5 – 5	15,00	5,00
COLECTORA PRINCIPAL	2	3,00	Opcional	1,00	SI	1,00 - 2,50	14,00	5,00
COLECTORA SECUNDARIA	2	3,00	Opcional		SI	1,00 – 2,50	13,00	5,00
LOCALES	1	3,50	Opcional	2,00	SI	0,50 – 1,00	11,00	5,00

CUADRO No. 2 DERECHOS DE VIAS Y AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

No.	NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	DERECHO DE VIA (1)	RETIRO DE CONSTRUCCION (2)
1	Troncal Distrital	Arterial	24 m.	15 m.
2	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m.	15 m.
3	Autopista Nuevo Aeropuerto	Expresa	35 m.	15 m.
4	Autopista General Rumiñahi	Expresa	26 m.	10 m.
5	Tramo-Intercambiador Troncal Metropol.-Calderón	Expresa	25 m.	5 m.
6	Calderón.Guayllabamba-Azcázubi	Arterial	24 m.	10 m.
7	Guayllabamba-Troncal Distrital	Arterial	24 m.	10 m.
8	Autopista Manuel Córdova Galarza (3)	Arterial	25 m.	10 m.
9	Av. Simón Bolívar	Arterial	25 m.	5 m.
10	Prolong. Av. Simón Bolívar	Arterial	25 m.	5 m.
11	Av. Mariscal Sucre (4)	Arterial	25 m.	5 m.
12	Prolong. Av. Mariscal Sucre (4)	Arterial	25 m.	5 m.
13	Acceso Oriental	Arterial	25 m.	10 m.
14	Acceso Occidental	Arterial	15 m.	10 m.
15	Proy.prolong. Simón Bolívar-La Isla-Troncal Metropol.	Arterial	25 m.	5 m.
16	Calacalí-Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m.
17	Av. Simón Bolívar-Nayón	Arterial	8 m.	5 m.
18	Vía Interoceánica (5)	Colectora	13.45 m.	5 m.
19	Amaguaña-Conocoto	Colectora	8 m.	5 m.
20	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m.
21	Antigua vía Quito-Conocoto	Colectora	8 m.	5 m.
22	Av. Eloy Alfaro-Llano chico	Colectora	8 m.	5 m.
23	Av. Eloy Alfaro- Zámbiza-Acceso El Inca	Colectora	8 m.	5 m.
24	Tramo El Triángulo-El Tingo	Colectora	12 m.	5 m.
25	Vía Chiriboga	Colectora	8 m.	5 m.
26	Quito-Lloa	Colectora	8 m.	5 m.
27	Quito-Nono	Colectora	8 m.	5 m.
28	San Antonio-Perucho-San José de Minas	Colectora	8 m.	5 m.
29	Puente El Pisque-Puéllaro	Colectora	8 m.	5 m.
30	Cumbayá-Nayón-Anejo El Valle	Colectora	8 m.	5m.
31	Línea férrea	Expresa	10 m.	5 m.

Notas: (1) Medido desde el eje de la vía.
(2) Medido a partir del derecho de vía.
(3) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m. a cada lado del eje.
(4) Se aplicará un derecho de vía de 25 m. y retiro frontal de 5 m. desde el límite sur del Distrito hasta entrada a La Ecuatoriana. En el tramo desde la entrada a La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan el retiro frontal será de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz el derecho de vía será de 15 m. y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m.
(5) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal el derecho de vía es de 13.45 m con un retiro de construcción de 5 m, desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pifo el derecho de vía es de 11.70 m. y el retiro de construcción de 5 m.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicio	**Tipo**	**Área de Protección**
Oleoductos Lago Agrio – Esmeraldas *	Especial	Desde el eje 15 m.
Poliductos: Esmeraldas – Quito Shushufindi – Quito	Especial	Desde el eje 15 m.
Sistema de reversión Poliducto Quito – Ambato	Especial	Desde el eje 4.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Especial	Desde el eje 15 m.
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Especial	Desde el eje 7.50 m.

Línea de alta tensión binacional	Especial	Desde el eje 15 m.
Acueducto Papallacta	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ. S.A.)	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1.5 m.
OCP	Especial	Desde el eje 15 m.

* Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

Art.II.127 Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal

Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. La superficie y características se determinarán en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contempladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser calculadas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes superiores a treinta grados, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazado y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.60 m pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida: cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas a la Municipalidad y serán obligatoriamente cuidados y mantenidas por los colindantes.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Art.II.128 Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales en los siguientes casos:

a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
b) Cuando el diez por ciento del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
c) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio del

Distrito Metropolitano de Quito, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de Pichincha.

d) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Pichincha y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

Art.II.129 Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Los bienes municipales en sectores en los que existan suficientes áreas verdes o espacios comunales o cuyas características no les permitan cumplir con el fin para el cual fueron constituidos como tales, que sean susceptibles al cambio de categoría de bienes de dominio público a bienes de dominio privado, conforme a lo dispuesto en el Art. 269 de la Ley de Régimen Municipal, previo informes de la Administración Zonal respectiva y de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, en coordinación con la Unidad de Gestión de la Propiedad Municipal, se destinarán al patrimonio inmobiliario que facilite cumplir con los fines municipales establecidos en los Artículos 12, 13, 14, 15 y 64 de la Ley de Régimen Municipal.

Art.II.130 Redes de infraestructura

Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y someterse a la aprobación previa de éstos (EMAAP-Q, EEQ S.A. y ANDINATEL). El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías empedradas.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirán obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan.

Las empresas municipales de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art.II.131 De los Lotes

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En lotes impares se mayorará la tolerancia.

En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan

desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados.

Art. II.132 Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo

Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y podrán ser ejecutadas por:

a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales.

El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores.

Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Art. II.133 Verificación y catastro de áreas comunales

La Dirección de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. II.134 Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido por el Concejo Metropolitano.

En caso de subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente de las administraciones zonales previo informe de la EMAAP-Q, en caso de existir redes.

Parágrafo 3ro
De las habilitaciones sujetas a reglamentación particular

Art. II.135 Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, se mantendrá el tamaño del lote mínimo establecido en la

reglamentación vigente para el sector.

En los casos que contenga lotes que no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas, o en su defecto se acogerán a lo dispuesto en el Art. II.109.

Art. II.136 Subdivisiones en áreas patrimoniales

En las áreas patrimoniales, para autorizar subdivisiones de suelo se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) El terreno edificable de un predio protegido e inventariado es susceptible de subdivisión si cumple con los requisitos para la habilitación del suelo que exige la reglamentación. Si se subdividiera el predio, la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja.
b) Los predios protegidos (edificaciones más área libre) podrán ser considerados, total o parcialmente, como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el literal anterior.
c) Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, solamente cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujías o unidades constructivas con continuidad estructural.
d) Se excluyen de esta disposición los conjuntos o edificaciones monumentales (MH) y de interés especial (PH). Estos predios con edificaciones catalogadas como de protección absoluta no podrán subdividirse en forma alguna, ni tampoco agregar nueva edificación, a menos que ésta sea complementaria o provisional para usos de seguridad, información o mantenimiento.

Art. II.137 Urbanización con estructura de centralidad urbana

Los proyectos de urbanización, concebidos con una estructura de centralidad urbana, cuya área mínima de espacio verde sea igual o mayor a una hectárea (1 Ha.), y contemple avenidas articuladas a la red vial matriz existente, podrán incrementar su edificabilidad en dos pisos de altura (6,00 ml) y modificar la forma de ocupación de lote asignada al sector, previo informe favorable de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

Art. II.138 Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

a) Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las califique como tales.
b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbano y urbanizable y que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- **Normas de zonificación**: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se

desarrollarán en las asignaciones de formas de ocupación: continua con retiro frontal " C" y continua sobre línea de fábrica " D", debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones.

- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calcularán en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad.

Art. II.139 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
b) Certificado del DMQ de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
c) Certificado de ingresos; y,
d) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Municipio Metropolitano de Quito o sus empresas por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. II.140 Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- **ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado;
- **ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- **ETAPA 3.- Consolidación**, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, suscribirá directamente o a través de sus empresas él o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las

organizaciones.

Art. II.141 Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR)

Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con la construcción de residencias con densidad máxima de 20 hab./Ha., comerciales de carácter sectorial, clubes sociales, culturales y deportivos, así como proyectos de equipamiento de servicios sociales a nivel de educación (EE), cultural (EC), de salud (ES) y de bienestar social (EB) y se sujetarán a las disposiciones constantes en los siguientes artículos:

Art. II.142 Ubicación

Estos proyectos especiales se podrán desarrollar únicamente en zonas con uso de recursos naturales renovables (NR) con zonificación A25002-1, con excepción de los conos de aproximación al Nuevo Aeropuerto de Quito. El área útil mínima será de 25.000 m2.

Art. II.143 Zonificación Especial

Estos proyectos especiales, en su forma de ocupación, volúmenes y altura de edificación, se sujetarán a los siguientes datos y coeficientes máximos:

a) Forma de ocupación: aislada
b) Retiro frontal: 5 m.
c) Retiros laterales y posteriores: 5 m.
d) Retiros laterales entre viviendas: 10 m.
e) Coeficiente de ocupación del suelo: 15% COS PLANTA BAJA
f) Coeficiente de utilización del suelo: 30% COS TOTAL; y,
g) Altura de edificación: 6 m. (2 pisos).

Las áreas edificadas con este propósito podrán ocupar únicamente y de manera concentrada el 20% de la zonificación A25002-1.5.

Art. II.144 Densidad poblacional máxima

La densidad poblacional máxima para uso residencial en ningún caso será mayor a 20 hab/Ha.

Art. II.145 Servicios básicos

La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado.

Art. II.146 Prohibición de fraccionar

Los proyectos especiales a desarrollarse bajo esta modalidad, no podrán ser subdivididos en áreas menores a 25.000 m2. y, deberán sujetarse obligatoriamente al Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. II.147 Imagen del proyecto

Los proyectos especiales que se construyan bajo esta modalidad, se sujetarán a las siguientes regulaciones y normas especiales a más de las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) A nivel arquitectónico, el proyecto deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación en relación a su topografía original; y,
b) A nivel urbanístico el proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas en este libro.

Art. II.148 Protección al medio natural

La propuesta incluirá proyectos de forestación, jardinería, huertos colectivos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas y pecuarias de estas zonas.

Art. II.149 Procedimiento

Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, con el informe favorable de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Alcantarillado respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y desalojo de aguas servidas; y,
b) Presentación del proyecto a las Administraciones Zonales respectivas con la documentación conforme lo establecido en el Capítulo VII, Sección 2da, Parágrafo 4to. referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción del presente Libro.

Sección 2da
Aprovechamiento Urbanístico

Parágrafo 1ro
Regulaciones generales

Art. II.150 Definición

Aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación metropolitana y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre y, que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. II.151 Edificación

Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 2do
Reglamentación para edificar

Art. II.152 Retiros frontales

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de

interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

En ejes y áreas de uso múltiple, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público; con excepción de aquellas en que la zonificación permita la ocupación de estos retiros. Además no podrán construirse en este retiro los cerramientos frontal ni laterales, no podrán ser ocupados por estacionamientos y sólo se autorizará garitas de vigilancia de 5 m2. de superficie incluido medio baño.

En ejes y áreas en donde la zonificación permita ocupar el retiro frontal tendrá un incremento del 10% en el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA).

Art. II.153 Retiros Laterales y Posteriores

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno.

En las vías colectoras (Cuadro No. 1, Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas), se podrán adosar en los retiros laterales hasta una altura de dos pisos (seis metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno y tendrán un incremento del 15% en el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras**,** sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción.

Cuando se ocupen los retiros reglamentarios en predios con zonificación aislada, las plataformas o terrazas resultantes con altura superior a un metro sobre el nivel natural del terreno no serán accesibles, con excepción de rampas vehiculares en terrenos con pendiente negativa.

Art. II.154 Cerramientos

Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.). En ejes de uso múltiple no podrán edificarse cerramientos frontales ni laterales que ocupen el retiro frontal.

Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

Art.II.155 Voladizos

Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea sobre línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (0.80 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel de acera. No se permiten voladizos de ningún tipo, para estas zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a diez metros de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera.

En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m.

No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

Art.II.156 Culatas

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art.II.157 Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones

Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Informe de Regulación Metropolitana, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
c) En terrenos planos o con pendientes de hasta el 10% la altura de edificación se medirá en el retiro frontal reglamentario a partir del nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de 1 m, hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. Esta altura se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables sin considerar sala comunal, sala de máquinas y escaleras del último nivel.
d) En terrenos con pendiente positiva o negativa menores o iguales a 30 grados perpendiculares a la vía, la edificación podrá solucionarse sobre plataformas aterrazadas, cuyas longitudes horizontales máximas se medirán desde el nivel natural del terreno donde inicia cada plataforma, hasta el talud vertical en donde la altura con relación al nivel natural del terreno en ese punto, no supere los 6 m y para terrenos mayores a 30° la altura del talud vertical no superará los 9 m. En terrenos con pendientes negativas la altura de la edificación se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro reglamentario. El incremento de la altura del talud vertical con respecto a la intersección horizontal del corte, requerirá informe favorable de la Administración Zonal previa presentación del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes. (Gráfico anexo a la Ordenanza)

- La altura de edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro de cada volumen conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos de terrenos con pendientes superiores a 30 grados y, verificado en sitio antes de su desbanque, se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.

  En los casos señalados, si superan el 50% de la superficie de la planta del bloque con locales habitables, será considerado como piso y contabilizado dentro de la altura de edificación.

e) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de se nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.
f) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal

en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar a nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su enjardinamiento, tal como se dispone en el Art.II.152. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

g) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Administración Zonal correspondiente para su aprobación.

h) En terrenos con frentes a vías inclinadas, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de 1 m, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica y en el lado más bajo respetando los retiros reglamentarios, podrá tener una altura máxima de 3.50 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada.

   En terrenos con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar este retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Deberá efectuarse el desbanque necesario, a fin de que acera y el retiro frontal tengan niveles similares, no pudiendo realizarse ningún tipo de cerramiento frontal ni lateral, el mismo que se realizará tomando como referencia el punto medio del frente del lote y siempre y cuando no supere el 1 m. de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.

i) En zonas de uso múltiple con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público, debiendo mantener niveles similares con la acera, el mismo que se realizará tomando como referencia el punto medio del frente del lote y siempre y cuando no supere el 1 m. de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.

j) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal, para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos.

k) Los casos no contemplados en los literales anteriores, se sujetarán a lo que dispone este Libro en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo.

l) En zonas de uso industrial la altura de edificación se medirá en la cabeza de la columna en la que inicia o atraviesa la pendiente de la cubierta.

m) En zonas de uso industrial se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserje o guardianía en un área máxima de 28.50 m2 de área útil.

Art.II.158 Edificaciones bajo el nivel del suelo

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de este Libro y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art.II.159 Altura de entrepiso

La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un

incremento en el número de pisos de la zonificación. En el cono de aproximación de los aeropuertos, la altura máxima de edificación, incluidas tapagradas, ascensores u otras instalaciones, no podrá sobrepasar las determinadas por la Dirección de Aviación Civil. En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

Art.II.160 Estacionamientos

Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en este Libro y en el Cuadro No. 3 .

CUADRO No. 3 REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS

CANTIDAD MINIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS				
USO	**GENERAL**	**ÁREAS HISTORICAS**	**VISITANTES**	**CARGA Y DESCARGA**
1. Uso residencial				
Vivienda menor a 65 m2 de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 6 viviendas *	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m2. hasta 120 m2. de área total.	1 por cada vivienda	1 por cada 2 viviendas *	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2 de área total.	2 por cada vivienda	1 por cada 2 viviendas *	1 c/4 viviendas	
2. Uso comercial y	**de servicios**			
Centros de diversión CZ1	1 por cada 10 asientos			
Oficinas administrativas, oficinas administrativa en general; y, comercios menores a 250 m2.	1 por cada 50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2.	1 por cada 50 m2. + 1 por la fracción mayor o igual a 40 m2.	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2.	1 por cada 25 m2.	1 por cada 50 m2.		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta 1.000 m2.	1 por cada 20 m2.	1 por cada 25 m2.		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m2.	1 por cada 15 m2.	1 por cada 20 m2.		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones	1 por cada 8 habitaciones *		Dentro del predio
3. Equipamientos y	**Servicios**			
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	 2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	1 por cada 1000 m2. de construcción *	 4 8	 Dentro del predio Dentro del predio Dentro del predio
Cultural, bienestar social, **recreativo y deportes y,** religioso.	1 por cada 25 asientos	1 por cada 50 asientos*		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1 por cada 10 camas *	1por c/10 camas	Dentro del predio

4. Industrial y bodegas				
Industria I1	1 por cada 100 m2. construcción			Dentro del predio
Industria I2	1 por cada 50 m2 construcción			Dentro del predio
Industria I3	1 por cada 100 m2 construcción			Dentro del predio
Industria I4	1 por cada 200 m2 construcción			Dentro del predio
Bodegas comerciales	1 por cada 100 m2 construcción			Dentro del predio

*) Siempre que las condiciones lo permitan
2) 60% para el público y el 40% para el personal

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán estacionamientos para visitas.

Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección Metropolitana de Transporte y Vialidad.
b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica;
c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas catalogadas como PH o MH. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a doscientos metros cuadrados hasta ciento cincuenta metros cuadrados podrá exonerarse el cincuenta por ciento del número de estacionamientos**;** en lotes menores a ciento cincuenta metros podrá exonerarse el cien por cien del número de estacionamientos requeridos.
f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de este Libro y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores.
g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de las Administraciones Zonales. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por

ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

h) En las áreas históricas, se podrán autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán así lo permita. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas, enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios.
i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.
j) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
k) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m2. podrán planificarse con estacionamientos.

Art.II.161 Ocupación provisional

a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

b) En zonas de uso múltiple, la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar el uso del área del retiro frontal en las siguientes condiciones:

- Como ocupación en planta baja, destinados exclusivamente a bares, confiterías, restaurantes y heladerías, sin que ello implique modificaciones de estos usos. En dicha área solo se podrán colocar mesas, sillas y muebles indispensables para la atención al público. El mobiliario a utilizarse deberá ser desmontable, de manera que permitan ser retirados al final del día.
- No se permitirá la colocación de anuncios u otros elementos muebles que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad.
- Esta autorización podrá declararse caducada en cualquier momento si se comprueba que se han modificado las condiciones establecidas en el respectivo permiso de ocupación otorgado.

c) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir previsto por los planes municipales y la Ley de Régimen Municipal.

Art.II.162 Requisitos para edificaciones de uso industrial

Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

a) Para las industrias I3 e I4, que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Administración Zonal correspondiente, previo informe de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.
b) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará al reglamento para el manejo de desechos sólidos emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 14630; a las especificaciones de este Libro y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente y de la Empresa Metropolitana de Aseo.
c) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme al reglamento que establece las normas generales de medición emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 883, a las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente y a la de los demás organismos competentes en razón de

la materia, conforme a la Ley.

d) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante acuerdo Ministerial 2144, conforme a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizadas por las Administraciones Zonales con informe previo de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.
e) Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
f) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a lo dispuesto en el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originado por la emisión de ruidos expedido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 7789, a las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
g) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, no podrán ubicarse a menos de mil metros de distancia de las cabeceras de la pista central de un aeropuerto dentro del cono de aproximación y a no menos de cuatrocientos metros de distancia del eje de la cabecera de la pista central hasta la unión con los conos de aproximación, y deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

Art. II.163 Cementerios y criptas

Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres humanos que se ubique en suelo urbano, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.
b) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la Municipalidad.
c) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que establecen el Capítulo V de este Libro y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.
e) Los cementerios y criptas que se encuentran dentro del perímetro urbano pueden realizar únicamente intervenciones de rehabilitación y/o ampliaciones en sus instalaciones para ofrecer un servicio funerario óptimo de forma que, estos espacios intervenidos cumplan con las demandas de confort y salubridad mínimos que se estipulen en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Para dichas intervenciones, los estudios, planos de intervención y diseños, deberán ser autorizadas por la Administración Zonal correspondiente.
f) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.
g) Para los cementerios, criptas, salas de velación y funerarias que por su deterioro actual determinado por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, se estipula un plazo de 12 meses para realizar un plan de acciones, que permita recuperar los espacios y que cumplan con las condiciones mínimas de

confort establecidas en la Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. II.164 Funerarias y salas de velación

La ubicación de las funerarias y las salas de velación en el Distrito Metropolitano de Quito, requerirán un informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de éste servicio.

Art. II.165 Ascensores

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluidos subsuelos.

Art. II.166 Transformadores

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Sección 3ra
De la propiedad horizontal

Parágrafo 1ro
Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal

Art. II.167 Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal

Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos será de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2), con una tolerancia del 10%. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Art. II.168 Normas aplicables

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en este Libro y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. II.169 Numero máximo de unidades en propiedad horizontal

CUADRO No. 4 UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 6 a 10	1 a 20	1 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	> 71	>141	>281

NOTAS: En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas verdes, recreativas ni de espacios comunales.

Art. II.170 Espacios Comunales

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro No. 4 de este Libro.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Art. II.171 Espacios construidos:

a) Los grupos B, C, D y E tendrán un área no menor a 9.5 m2. (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales del Art. 147 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para ser utilizada por el portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m2. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m2.; con sus respectivos artefactos sanitarios.
b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL no será contabilizada en el número de pisos del edificio y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
c) Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.
d) En los grupos C, D y E se dotará de un espacio para depósito de basura con un área de no menor de 4 m2 y con un lado mínimo de 1.8 metros
e) Edificios para centros comerciales:
   - En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de

comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de este Libro y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Para centros comerciales populares ser requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro No. 12 y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

g) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.

h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de este libro y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal (CZ) y de ciudad o metropolitano (CM); las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o metropolitano están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales,
- Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal;
- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadotas de basura.
- En las áreas históricas las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.

Art. II.172 Áreas verdes recreativas:

a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de doce metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
c) En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.
d) En las áreas históricas, podrán computarse como área recreativa los patios, jardines y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales.
e) En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 10% del área total del terreno en todos los casos.
f) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas encespedadas y arborizadas.

Art. II.173 Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Su diseño se sujetará a las disposiciones del cuadro No. 1 de este Libro y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CUADRO No 5 RESUMEN DE REQUERIMIENTOS

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para portero o conserje	9.50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m2.
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo . No inferior a 20 m2
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2.
	E	Sala de copropietarios / Sala de uso múltiple	De acuerdo a Normas Arquitectura y Urbanismo. 1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2.
	C/D/E	Depósito de basura	4m2
	EDIFICIOS PARA CENTROS COMERCIALES	Baterías sanitarias, guardiana, oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2 máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de arquitectura y urbanismo.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardiana, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2 máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo .

	EDIFICIOS PARA OFICINAS	Guardiana, oficina de Administración, sala de copropietarios.	1m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Baterías sanitarias, guardiana, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	EDIFICIOS PARA BODEGAS	Guardiana, oficina de Administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo .
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C/D/E		12 m2 por unidad de vivienda.
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo .

Art. II.174 Limitaciones en áreas históricas

En las áreas históricas patrimoniales, además de las casas inventariadas en las áreas de rehabilitación urbana y barrios con inventario selectivo, no se permitirá la constitución de los grupos D y E en usos de comercio y oficinas, a excepción de mercados municipales que se transfieran a propiedad particular. Los locales de oficinas y/o de comercios, inclusive los de centros comerciales, tendrán un área neta no menor a seis metros cuadrados cada uno, aparte de las circulaciones y servicios. Solamente los centros comerciales populares de iniciativa institucional (municipales o mixtas) podrán considerar locales de menor superficie, con un mínimo de 1.80 x 1.80 metros.

Art. II.175 Especificaciones especiales en áreas históricas

Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en las áreas históricas patrimoniales, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas, y a las siguientes:

a) Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios.
b) Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
c) También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad.
d) Las divisiones entre unidades, tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0,15m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechado.
e) Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.
f) Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Sección 4ta
Incremento de área de edificación

Parágrafo 1ero
De la intensificación en la utilización del suelo

Art. II.176 Incremento en el COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO PLANTA BAJA Y COS TOTAL

Con el fin de promocionar y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% tanto en el COS PLANTA BAJA como en el COS TOTAL. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS PLANTA BAJA como en el COS TOTAL. En los dos casos el volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PLANTA BAJA por la altura de edificación asignada, manteniendo los retiros reglamentarios.

Art. II.177 Casos en que es posible el incremento de área de edificación

Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y/u otros usos compatibles, edificaciones con usos combinados compatibles y uso industrial, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en 5% y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; siempre y cuando se mantengan los retiros y alturas reglamentarios.

Art. II.178 Condiciones que deben cumplirse

Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Libro, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, las siguientes:

a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros establecidos por el PUOS.
b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.
c) En las áreas históricas, Centro Histórico de Quito, barrios de rehabilitación urbana y núcleos históricos de las cabeceras parroquiales. Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio.

Parágrafo 2do
Áreas patrimoniales

Art. II.179 Agregación de unidades

En las áreas patrimoniales, se permitirá la agregación de dos o más unidades prediales en los siguientes casos:

a) Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles, determinadas en este Libro o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
b) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original.
c) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable al área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación

establecida para el sector en que se ubica, este resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes y los retiros mínimos exigidos, con una tolerancia de hasta el 10 % del área neta; pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.

Art. II.180 Intervenciones en áreas patrimoniales

Las intervenciones en las áreas patrimoniales contempladas en el artículo anterior, se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
b) Toda intervención sobre más de dos predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.

Sección 5ta
Prevención y Protección

Parágrafo 1ero
De las construcciones

Art. II.181 Construcciones sismorresistentes

Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además observarse lo siguiente:

a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Parágrafo 2do
Contra incendios

Art.R.II.182 Normas de protección contra incendios

Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia. para incrementar la seguridad preventiva de los

edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo Metropolitano de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

Parágrafo 3ro
De la vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Art.R.II.183 De la protección

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales, así como las áreas arqueológicas que constituyen patrimonio del país. Los usos y la conservación de estas áreas, serán protegidos mediante planes de manejo específico.

Art.R.II.184 Vegetación en áreas no ocupadas por edificios

Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art.R.II.185 Vegetación en obras de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación

Toda obra de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación que es parte del patrimonio arbóreo y natural, especialmente las especies nativas y tradicionales, tales como el capulí, el arrayán, la magnolia, la acacia, y otras que han caracterizado el patio, el jardín y el huerto quiteño. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra o, en su defecto, se condicionará el permiso al transplante, al replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

Art.R.II.186 De los bosques, vegetación y maleza

La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso.

Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o

urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por la municipalidad, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Art.R.II.187 Ordenación del paisaje

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado.

Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones.
b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art.R.II.188 De taludes

Cuando un lote limite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art.R.II.189 De quebradas

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metro. Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

a) En caso de que la pendiente tenga mas de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.
c) En caso de que no exista declive y el borde superior no pueda ser determinado con precisión la franja de protección será de 6 m.
d) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.

Art.R.II.190 De la fauna

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Parágrafo 4to
Del agua

Art.R.II.191 De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Distrito y mejorar la calidad de vida de la población.

Se consideran áreas de protección ciudadana a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen :

a) Lechos de los cuerpos de agua.
b) Fajas de 15 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 m., en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
   - Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
   - Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art.R.II.192 De aguas subterráneas

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.

Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EMAAP y a la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art.R.II.193 De los vertidos líquidos

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Parágrafo 5to
Degradación del medio ambiente

Art.R.II.194 Sanciones

Quienes desarrollen acciones de degradación del medio ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antropogénicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones que establece el artículo R.II.278 de este Libro.

Capítulo VII
De los Permisos

Sección 1ra
Consideraciones generales

Parágrafo 1ro
Generalidades

Art.R.II.195 Definición

El permiso es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la

autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras especificas y/o para edificar.

Art.R.II.196 Competencia para la expedición de permisos

Son competentes para otorgar permisos para habilitar el suelo , la Administración Zonal correspondiente y el Concejo Metropolitano de conformidad con el Art. II.199 de éste libro.

Art.R.II.197 Intervención de profesionales

Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art.R.II.198 Respeto a las normas de zonificación

Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como habilitar un terreno, intensificar la utilización del suelo, edificar, ampliar, modificar, rehabilitar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de la PUOS establecidas en este Libro y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 2do
Clases

Art.R.II.199 Para habilitación del suelo

Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

1. **Permiso para urbanización**. Para las urbanizaciones que se realicen dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano las aprobará mediante ordenanza o resolución. El permiso de urbanización será emitido previo informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y, el dictamen de la Comisión de Planificación y Nomenclatura o de la Comisión de Áreas Históricas, según sea el caso.
2. **Permiso de subdivisión.** La Administración Zonal correspondiente emitirá el permiso para toda subdivisión, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo correspondiente a los requisitos para la aprobación de subdivisiones.

Art.R.II.200 Para edificar

Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. **Permiso de trabajos varios.** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

    a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2.
    b) Construcción de cerramientos.
    c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta

intervención fuere menor a cuarenta metros cuadrados.

d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
e) En áreas históricas para cambios de cubierta;
f) Demoliciones, con excepción de edificaciones en las áreas históricas.
g) Para mecánicas con carácter provisional se permitirá construir galpones para el área de trabajo de 60 m2 y un área de oficinas de hasta 20m2 como máximo.

En el caso de los trabajos detallados en los literales, d, e y f, el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Administración Zonal correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. **Permiso de edificación.** Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m2, la que será emitida por la Administración Zonal correspondiente, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a las normas de este libro y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil legalmente habilitado para el efecto.

Art.R.II.201 Permiso de habitabilidad

El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y serán las Administraciones Zonales las que la concedan, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

Art.R.II.202 Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Administración Zonal correspondiente.

Art.R.II.203 Permiso para mobiliario urbano

Como mobiliario urbano se conoce a todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad del espacio público, debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos. Toda obra pública o privada, que genere espacio público, deberá estar acompañada de un adecuado mobiliario urbano que apoye y vitalice su óptimo funcionamiento. Para su implantación e instalación, se obtendrá el permiso en la Administración Zonal correspondiente.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o

columnas de afiches y buzones.
- De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. R. II.204 Permiso para ocupación de acera y calzada

- En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada.

Sección 2da
Del Procedimiento

Parágrafo 1ro
De los informes

Art. R. II.205 Formulación del pedido

El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en este Libro y en la Ley.

Art. R. II.206 Informe técnico

Previo a emitir el informe técnico se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos respectivos para establecer que lo solicitado está de acuerdo a las normas vigentes.

Art. R. II.207 Certificaciones

Las administraciones zonales o las unidades administrativas correspondientes otorgarán certificaciones de los informes a petición del interesado

Art. R. I1.208 Informe de Regulación Metropolitana

Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción

de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección y conos de aproximación de los aeropuertos.

Art.R.II.209 Expedición del IRM

El Informe de Regulación Metropolitana (IRM), será expedido en el término de tres días por las Administraciones Zonales a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. El Informe de Regulación Metropolitana tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

Art.R.II.210 Requisitos

Para la obtención del IRM, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

a) Formulario del Informe de Regulación Metropolitana.
b) Copia de la carta del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
c) Localización exacta del predio en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil o uno a veinticinco mil, para los terrenos que se encuentren en áreas en suelo urbanizable y no urbanizable.

Para la obtención del Informe de Compatibilidad de uso, el usuario deberá presentar a la Administración Zonal los siguientes documentos:

a) Informe de Regulación Metropolitana.
b) Localización exacta del predio en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil o uno a veinticinco mil, para los terrenos que se encuentren en áreas en suelo urbanizable y no urbanizable.
c) Autorización de uso condicionado conforme el Art. II.97 de este Libro.

Parágrafo 2do
Del permiso para urbanizaciones

Art.R.II.211 Procedimiento

Para lo obtención del permiso para urbanizaciones se requerirá de los siguientes informes previos:

a) Informe de aprobación de anteproyecto.
b) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
c) Informe legal.

Art.R.II.212 Informe de anteproyecto

Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto planificador.

b) Escritura y certificado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.
c) Informe de Regulación Metropolitana.
d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que consten la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos;
e) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Avalúos y Catastros, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.
f) Seis copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado al sistema Metropolitano y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbanístico;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie;
   - Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta, en caso de acogerse a urbanización con estructura de centro urbano.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art.R.II.213 Estudio ambiental y urbano

Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad y metropolitano, industrial I3 e I4 y de equipamiento de ciudad y metropolitano, se requerirán estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

Se presentará a la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
d) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo.
e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Art.R.II.214 Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización

Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, que se deberá emitir en el término máximo de diez (10) días laborables se presentará a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la DMTV, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
b) Comprobante de pago al Colegio de Arquitectos.
c) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
d) Informe de Regulación Metropolitana.
e) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
f) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura *y* Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
g) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
i) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
j) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
k) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.
l) Diez copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema Metropolitano y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbano;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie; y,
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Art.R.II.215 Permiso para urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social de desarrollo progresivo contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes

aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo.
b) Informe de aprobación de anteproyecto.
c) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
d) Informe legal

Art.R.II.216 Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo

Para la calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado deberá presentar en la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la DMTV.
b) Informe de Regulación Metropolitana
c) Certificado de calificación de la organización social por parte del Ministerio de Bienestar Social
d) Escrituras del predio.
e) Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
f) Plan general de urbanización y cronograma valorado de obras.

Art.R.II.217 Informe del anteproyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo

Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (DMTV) en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, del representante reconocido por el Ministerio de Bienestar Social y del arquitecto planificador.
b) Evaluación socio.económica de la organización.
c) Calificación como proyecto de interés social.
d) Informe de evaluación de la condición socio-económica de la organización.
e) Informe de Regulación Metropolitana.
f) Promesa de compraventa o escritura pública del predio a urbanizar.
g) Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar antecedentes, reseña histórica del asentamiento o barrio, condicionantes físicas y urbanas del terreno, propuestas urbana y vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN; en los tamaños definidos por las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
h) Convenios para la dotación de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos ;
i) Seis copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
    - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
    - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
    - Diseño vial integrado al sistema metropolitano y basado en el estudio de tráfico respectivo.
    - División en lotes producto del diseño urbanístico.
    - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
    - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y,
    - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado

total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.

j) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
k) Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta, en caso de acogerse a lo dispuesto en el Art. II.137.
l) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala uno a veinticinco mil.
m) Plano topográfico del predio en escala uno a mil, en el que consten la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos y poliductos.
n) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Avalúos y Catastros que defina el borde superior de quebrada.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art.R.II.218 Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización de interés social de desarrollo progresivo

Para la concesión del informe definitivo para la aprobación de una urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado debe presentar en la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (DMTV), la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la DMTV con la firma del representantes legal;
b) Informe de aprobación del anteproyecto;
c) Escritura y certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
d) Informe de Regulación Metropolitana;
e) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud;
f) Comprobante de pago al Colegio de Arquitectos;
g) Informe del anteproyecto de urbanización y memoria técnica (original o copia certificada);
h) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
i) Diez copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado al sistema Metropolitano y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - Diseño de lotes;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   - Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), superficie, densidad de población bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreativas, área de afectación; y,
   - Cronograma valorado de obras.
j) Plano de detalle del diseño del área comunal y del centro urbano de la urbanización, que incluya cortes transversales que grafiquen la volumetría de edificación propuesta.
k) Propuesta de urbanización de las etapas**;** y,
l) Memoria técnica.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral del predio, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), número de lámina, escala, fecha, el registro profesional y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El proyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Si el informe de la DMTV fuera negativo, se deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Art.R.II.219 Informe legal, áreas verdes y comunales

La Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda emitirá el informe técnico y lo remitirá a Procuraduría Metropolitana, la que, luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales. La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse también conforme lo previsto en la Ley de Régimen Municipal. Corresponde a la Procuraduría Metropolitana emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación y Nomenclatura o de la Comisión de Áreas Históricas, según sea el caso; y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Art.R.II.220 Protocolización de la resolución u ordenanza

Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará copias de la misma a las siguientes unidades: Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, Procuraduría Metropolitana, Dirección de Avalúos y Catastros, Administración Zonal respectiva, el Registrador de la Propiedad, el director de la obra y dos al propietario.

La Dirección de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura**.** Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de la Procuraduría Metropolitana.

La Empresa Metropolitana de Obras Públicas anualmente, cada 30 de noviembre, señalará los costos de urbanización.

La ordenanza o resolución aprobado por el Concejo Metropolitano se protocolizará en una Notaría del Distrito y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunales a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público, dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Metropolitana cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo Metropolitano**.**

Art.R.II.221 Cancelación de hipoteca por garantía de obras

Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización a la que se refiere el Art. R. II.256, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de las Administraciones Zonales.

Art.R.II.222 Planos modificatorios de urbanización

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la

siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Metropolitano;
c) Un juego de planos aprobados.
d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
e) Diez copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Parágrafo 3ro
De las permisos para subdivisiones

Art.R.II.223 Requisitos para su aprobación

La Administración Zonal correspondiente a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto o ingeniero proyectista.
b) Informe de Regulación Metropolitana.
c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado.
e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable, en caso de no existir infraestructura.
f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;
h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud;
i) Seis copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
   - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;
   - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;
   - Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
   - Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.
j) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada**.**
k) En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los

propietarios.

Art.R.II.224 Trámite de la solicitud

La Administración Zonal emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

El Área Legal de la Administración Zonal correspondiente en base al informe técnico respectivo se encargará del trámite legal administrativo, y emitirá el informe legal correspondiente en el término máximo de diez días. De ser el caso procederá a elaborar la minuta de transferencia de las áreas comunales, y/o la hipoteca de los lotes que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. En estos casos el término de 10 días para la emisión del informe legal correrá a partir de la entrega por parte de los interesados de las escrituras inscritas de transferencia de las áreas comunales o de hipoteca de lotes. El Administrador Zonal emitirá el permiso para el fraccionamiento que se hubiera presentado en base a los informes técnico y legal.

Parágrafo 4to
De la aprobación de planos y del permiso de construcción

Art.R.II.225 Consultas sobre anteproyectos de edificaciones

Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Administración Zonal correspondiente, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.
b) Informe de Regulación Metropolitana;
c) Escrituras del predio;
d) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico. En las áreas históricas los anteproyectos deberán dar cumplimiento a los requerimientos específicos establecidos en este Libro, y en la Normas de Arquitectura y Urbanismo
e) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, COS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;
f) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo. Su utilización con fines comerciales constituye estafa de acuerdo a lo previsto en la Ley de Régimen Municipal, sin perjuicio del expediente administrativo que deberá instruir el Comisario por fraccionamiento ilegal.

Art.R.II.226 Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos

Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal correspondiente**,** firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el arquitecto o ingeniero civil graduado antes del 18 de octubre de 1966, responsable del proyecto;

b) Informe de Regulación Metropolitana;
c) Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;
d) Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,
e) Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS PLANTA BAJA, COS TOTAL, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Art.R.II.227 Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio

Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Administración Zonal la siguiente documentación:

a) Solicitud.

b) Informe de Regulación Metropolitana.

c) Plano de ubicación del predio a escala 1:1000, en base plano oficial del IGM, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y mas elementos naturales), en un radio de 200 metros.

   En dicho plano deberá indicarse la ubicación del predio respecto a lo establecido en el Art. 361 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

d) Plano topográfico del predio.

e) Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.

f) En caso de encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto, deberá presentar certificado de la Dirección de Aviación Civil.

g) En áreas de suelo urbanizable, no urbanizable o suburbano se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25000, ubicando exactamente el predio.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art.R.II.228 Aprobación de planos

Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Administración Zonal. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecto responsable del proyecto o ingeniero graduado antes del 18 de octubre de 1966.

En las Áreas Históricas del Distrito Metropolitano, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los Inventarios de Arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por parte de la Comisión de Áreas Históricas, previo informe favorable de la respectiva Administración Zonal. Los proyectos sobre inmuebles que, sin estar inventariados, consten al interior de las áreas o zonas de protección histórica deben ser conocidos y aprobados exclusivamente por la

Administración Zonal correspondiente, cuidando de la adecuada integración al entorno construido, espacial y/o natural en el que se inscribe.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

En caso de que un proyecto arquitectónico no fuere aprobado, el revisor de planos, expedirá el informe técnico con las recomendaciones necesarias, las cuales una vez cumplidas por el proyectista dará lugar a su aprobación por la autoridad correspondiente.

Art. R. II.229 Requisitos para la aprobación de planos

Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al Administrador Zonal por el o los propietarios o su procurador común,
b) Informe de Regulación Metropolitana. Para las áreas históricas a este informe viene anexa la hoja de catalogación sobre la edificación a intervenirse,
c) Comprobante de pago de contribución del uno por mil, por concepto de planificación, al Colegio de Arquitectos del Ecuador.
d) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala uno a cincuenta o uno a cien, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio. Para terrenos con pendientes positivas o negativas se requerirá levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.
e) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntarán tres copias adicionales,
f) Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área de lote, área de construcción en planta baja (COS PLANTA BAJA), área de construcción total (COS TOTAL), área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
g) Comprobante de pago del impuesto predial del año que decurra**.**
h) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del inmueble.
i) En las áreas históricas los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción u obra nueva, contendrán lo siguiente:

   i. Memoria histórica de la edificación o del predio señalando las diversas intervenciones que se han hecho,
   ii. Juego de fotografías conteniendo las características del entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación,
   iii. Levantamiento del estado actual, cuyas plantas deben indicar el estado de la edificación, los materiales, los usos actuales así como las fachadas y cortes necesarios que describan la actual edificación; en escala uno a cien o uno doscientos.
   iv. Proyecto propuesto, conteniendo: ubicación, implantación en la manzana a escala uno mil o uno dos mil, implantación en el lote, planta de cubiertas, plantas arquitectónicas indicando las características de la intervención, los usos propuestos y los materiales a utilizarse; cortes necesarios longitudinal y transversal, fachadas hacia la calle donde se haga constar también las fachadas esquemáticas de las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio, detalles arquitectónicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la intervención.
   Se utilizarán escalas uno cincuenta o uno cien, excepto en donde se indique expresamente otra escala.

j) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará

lo siguiente:

i. En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.

ii. En proyectos industriales I2, I3 e I4, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad y metropolitano, se adjuntará el informe ambiental conferido por la unidad administrativa encargada del medio ambiente.

iii. En los proyectos industriales se deberá contar además con el informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo.

iv. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Corporación Metropolitana de Turismo.

v. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:

- Memoria justificativa del proyecto.
- Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
- Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
- Informe favorable de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
- Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
- Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en este Libro.

Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Administrador Zonal respectivo.

k) Informe favorable de la Administración Zonal para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

Art.R.II.230 Retiro de planos

El propietario o proyectista retirará de la Administración Zonal en el término de 15 días los planos aprobados, para lo cual entregará dos copias en microfilm de los mismos o en su defecto pagará la tasa de escaneo o archivo magnético de los planos, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos, conforme el Artículo III.111 del Código Municipal.

El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.

Art.R.II.231 Copias certificadas

La administración zonal o la unidad administrativa correspondiente otorgará copias certificadas de los planos

que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

a) Solicitud dirigida al Administrador Zonal, por el o los propietarios o su procurador común; y,
b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Art.R.II.232 Modificaciones y actualización a los planos aprobados

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes. Deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal correspondiente;
b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
c) Informe de Regulación Metropolitana;
d) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados;
e) Comprobante de pago del impuesto predial del año que decurra;
f) Escritura inscrita en el Registrador de la Propiedad;
g) Comprobante de pago de contribución del uno por mil, por concepto de planificación al Colegio de Arquitectos del Ecuador;
h) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
i) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
j) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
k) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos mencionados en el Art.R.II.229, literal j.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación a no ser que sea en edificaciones inventariadas y catalogadas como monumentales (MH) y de interés especial (PH), los cuales podrán ser solicitados en la Administración Zonal correspondiente ya que es obligatorio que conste en planos cualquier modificación.

Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

a) Solicitud dirigida al Administrador Zonal por el o los propietarios o su procurador común;
b) Informe de Regulación Metropolitana actualizado;
c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;
d) Informe de aprobación de planos;
e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año que decurre; y,
f) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

Art.R.II.233 Requisitos generales para la obtención de los permisos de construcción

Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentarán los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y del arquitecto, o ingeniero civil;
b) Informe de aprobación de planos y planos aprobados.
c) Hoja de encuesta de edificación (INEC);

d) Comprobante de depósito de la garantía;.
e) Comprobante de pago a la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable, por contribución e instalación de los servicios;
f) Comprobante de pago de la contribución por construcción, al Colegio de Arquitectos del Ecuador y/o al Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha;
g) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales;
h) Las edificaciones mayores a tres pisos de altura, (9.00m) , deberán adjuntar:
   - Memoria de cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismoresistentes de la estructura y recomendaciones. En las intervenciones en las áreas históricas que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o cargas adicionales a las actuales presentará además en la memoria de cálculo, el estado de la estructura portante existente y su vinculación con la nueva estructura propuesta;
   - Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;
   - Una copia de los planos de instalaciones, firmadas por un ingeniero eléctrico;
   - Una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmados por un ingeniero sanitario; y,
   - Plano de instalaciones de seguridad contra incendio firmado por un profesional responsable.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en el debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Las edificaciones de hasta 40 años de edad y un máximo de tres pisos de altura, para la obtención del permiso de construcción deberán presentar los siguientes documentos:

- Informe del archivo municipal sobre la existencia de planos estructurales y permisos de construcción y,
- De no existir los informes el profesional responsable garantizará la estabilidad de la construcción.

La unidad administrativa correspondiente, al emitir el permiso de construcción de las edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que cuenten con instalaciones de gas combustible, solicitará los planos pertinentes con responsabilidad del profesional de la rama debidamente colegiado.

Art. R. II.234 Requisitos para obtener permiso de edificación para cementerios

Corresponde a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda determinar la aptitud del predio seleccionado para la implantación de cementerios y criptas, para lo cual, los interesados remitirán los siguientes documentos y estudios:

a) Informe de Regulación Metropolitana.

b) Escritura del inmueble.
c) Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año que decurra.
d) Plano del terreno propuesto a escala 1:10000, con los usos del suelo en un radio de 500 metros medido desde sus linderos;
e) Estudio de los niveles freáticos, dirección y concentración de las aguas;
f) Informe de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado acerca del potencial hídrico del subsuelo y sus usos actual y futuro.
g) Informe del Departamento de Meteorología Aeronáutica de la Dirección de Aviación Civil, sobre dirección de los vientos;
h) Accesos por vías secundarías alejadas de las vías de descongestionamiento;
i) Extensión y capacidad previstas;
j) Comunicaciones con la zona urbana;
k) Distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines; y,
l) Clase de obras y materiales que se han de emplear en los muros de cerramientos y en las edificaciones.

Con el informe favorable de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, los interesados continuarán el

trámite previsto en el Reglamento de Salas de Velación, Empresas Funerarias, Cementerios, Criptas, Inhumaciones, Cremación, Embalsamiento, Formalización y Transporte de Cadáveres Humanos, expedido mediante Acuerdo del Ministerio de Salud Pública No 3463, del 3 de julio de 1974 y publicado en el Registro Oficial No 597, del 17 de Julio de 1974.

Aceptados los proyectos por el Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública, los interesados someterán los planos definitivos a la aprobación municipal.

Previo informe favorable de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, el Concejo Metropolitano expedirá la Ordenanza que autorice la implantación del cementerio de propiedad privada, en la que constarán las demás condiciones y requisitos bajo los cuales se concede tal autorización.

Art.R.II.235 Rehabilitación de cementerios y criptas existentes

Todo proyecto de rehabilitación funeraria, total o parcial debe acompañar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos:

a) Diagnóstico del estado;
b) Memoria y planos de intervención;
c) Detallar los nuevos espacios considerados, con sus respectivos tratamientos de adecuación en áreas existentes;
d) Detallar el tratamiento de las áreas verdes; y,
e) En caso de rehabilitación y/o ampliación en cementerios con valor patrimonial, se requerirá especificación de la clase de materiales que se han de emplear para mantener tipo morfologías y características de alta valoración.

Art. R. II.236 Modificaciones

Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en esta sección, cumpliendo con la documentación especificada en el Artículo II.232. En las áreas históricas las modificaciones serán previamente notificadas por escrito a la Administración Zonal

correspondiente y solamente con la autorización escrita por parte de ésta podrá ejecutarse las mismas. En las edificaciones catalogadas, en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales, como monumentales o de interés especial las modificaciones serán aprobadas por la Comisión de Áreas Históricas con informe de la Administración Zonal correspondiente.

Art. R. II.237 Plazo para la emisión del Permiso de Construcción

La Administración Zonal a través de su titular comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar los planos aprobados, el propietario o proyectista entregará dos copias en microfilm de los mismos o el comprobante del pago por escaneo.
b) Si el permiso no fuera concedido se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones pertinentes.

Art. R. II.238 Ejecución por etapas

Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. R. II.239 Vigencia del permiso de construcción

El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Parágrafo 5to
Del permiso de trabajos varios

Art. R. II.240 Requisitos

La Administración Zonal correspondiente, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

a) Escritura de la propiedad del inmueble.
b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
c) Solicitud firmada por el o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable del trámite.
d) Informe de Regulación Metropolitana.
e) Esquema de la zona de intervención en la edificación.
f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Parágrafo 6to
Del permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. R. II.241 Requisitos

Para obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Administración Zonal correspondiente los siguientes documentos originales:

a) Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.
b) Informe de aprobación de planos.
c) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido).
d) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
e) Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
f) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presenta la solicitud.
i) En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal, se actuará de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (promulgado el 6 de septiembre de 1999 en el Registro Oficial No. 270), y se adjuntará además el comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. R. II.242 Resultado del trámite

La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables**,** contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. R. II.243 Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados*,* la Administración Zonal correspondiente emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

a) Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,

b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliere con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto

en el Art. R. II.241 de este Libro.

Parágrafo 7mo
Del permiso de habitabilidad

Art. R. II.244 Alcance

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo rasos y cerramientos.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

El permiso de habitabilidad será requerido por la Dirección de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada, luego de lo cual es viable la solicitud de baja del título de la multa por solar no edificado.

Art.R.II.245 Requisitos

Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Administración Zonal correspondiente los siguientes documentos originales:

a) Solicitud dirigida al Administrador Zonal y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
b) Permiso de edificación.
c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura (12.00m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas
d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad y metropolitano (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido por la Corporación Metropolitana de Turismo.

La Administración Zonal correspondiente informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables**,** contados a partir de la fecha de su presentación.

Parágrafo 8vo
Del permiso para mobiliario urbano

Art. R. II.246 Requisitos

Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Administración Zonal correspondiente los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Administrador Zonal con la propuesta económica o presentación del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
b. Análisis de impacto ambiental.
c. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
   - Ubicación a escala 1:1000
   - Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. R. II.247 Resultado del trámite

La Administración Zonal correspondiente informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables**,** contados a partir de la fecha de su presentación, pudiendo presentarse los siguientes casos:

a. Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor correspondiente;
b. Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas y/o legales pertinentes.

Parágrafo 9no
Del control de las Urbanizaciones

Art. R. II.248 Inspecciones

Para el control de las urbanizaciones la Administración Zonal correspondiente de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza o resolución de la urbanización, realizará inspecciones en la ejecución del proceso de habilitación del suelo:

a) Replanteo de ejes de vías nivelados.
b) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.
c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art.R.II.249 Recepción de urbanizaciones

La Administración Zonal correspondiente procederá a la recepción, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
d) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques.
e) Construcción e instalación del sistema telefónico.
f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Art.R.II.250 Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización

La Administración Zonal correspondiente, previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, pedirá a las empresas de servicios, que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por el Administrador Zonal en representación del Municipio y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Administración Zonal correspondiente hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

Parágrafo 10mo
Del control de edificaciones

Art. R. II.251 Inspección

La Administración Zonal correspondiente, a través de su unidad de control inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documento habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría Zonal, territorialmente competente.

Art.R.II.252 Obligación de presentar el permiso de edificación

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario Metropolitano, cuando lo requieran.

Parágrafo 11ro
Del fondo de Garantía

Art.R.II.253 Para obtener el permiso de edificación

Para obtener el permiso de edificación el interesado rendirá garantía de Ley a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren de permiso de edificación.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Administración Zonal correspondiente de acuerdo al cuadro No. 6 y sobre la base del área total y el costo total de la obra, de acuerdo a los costos

unitarios establecidos por la Empresa Municipal de Obras Públicas.

Cuadro No. 6

CALCULO DEL MONTO DE LA GARANTIA PARA CONSTRUCCION

AREA TOTAL DE CONSTRUCCION (m2.)		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
DESDE m2.	HASTA m2.	
1	240	0.33%
241	600	1.00%
601	En adelante	2.00%

Art.R.II.254 Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones y edificaciones

El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.R.II.255 Terminación de las obras y devolución de la garantía

Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Administración Zonal correspondiente para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Administración Zonal correspondiente, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.
b) Permiso de edificación.
c) Permiso de habitabilidad.
d) Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.
e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas.

Una vez realizada la inspección, la Administración Zonal correspondiente emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables.

Art.R.II.256 Fondo de Garantía para urbanizaciones

En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del valor de las obras de urbanización. La garantía también podrá ser hipotecaria, sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

En las urbanizaciones calificadas como de interés social efectuadas por asociaciones o cooperativas de vivienda únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes..

La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con el porcentaje de avance de la obra y su costo

total.

Art.R.II.257 Urbanizaciones construidas por etapas

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.R.II.258 Devolución de la garantía por obras de urbanización

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en este Libro.

Art.R.II.259 Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal

Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio tendrá un valor igual al treinta por ciento (30%) del costo de las obras comunales.

Capítulo VIII
Del Control Territorial y de las Infracciones y Sanciones

Sección 1ra
Del control territorial

Parágrafo 1ro
Reglas generales

Art.R.II.260 Obligación de mantener el orden y control territorial

La Administración Zonal correspondiente adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Libro los Comisarios Metropolitanos, en la zona en la cual ejerzan sus funciones, inclusive en las áreas históricas o bienes inventariados.

Cuando la infracción se hubiera cometido en los límites de dos Administraciones Zonales, será competente el Comisario que hubiere prevenido en el conocimiento del hecho.

Art.R.II.261 Instrumentos administrativos para el mantenimiento del control territorial

Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.
b) Sanciones.

Art.R.II.262 Requerimiento de permiso

Precisan de permiso:

a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.
b) Las obras públicas.
c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. R. II.263 Responsabilidad solidaria por las infracciones

Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente.

Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. R. II.264 Obligación adicional de reparar el daño causado

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art. R. II.265 Circunstancias agravantes

Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente una vez que han sido citados ; y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes.

Art. R. II.266 Prescripción

El tiempo de prescripción para las infracciones será de cuatro años. El tiempo de prescripción se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó.

Art. R. II.267 Denuncia

El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan el presente Libro, será denunciado ante los tribunales de honor de los colegios profesionales a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

Sección 2da
De las inspecciones y verificaciones técnicas

Parágrafo 1ro
Del procedimiento

Art.R.II.268 Citación al infractor

Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una infracción, el Comisario Metropolitano inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a las partes, señalando día y hora para la realización de la audiencia de juzgamiento, bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial.

Art. R. II.269 Práctica de la audiencia

En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por si o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, el Comisario Metropolitano solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo.

Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Parágrafo 2do
Del ejercicio de la potestad sancionadora

Art. R. II.270 Sanciones

Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Administración Zonal a través de la Comisaría Metropolitana observando el debido proceso, suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras. Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Administrador Zonal procederá de acuerdo a lo previsto en el Sección 3era de las Infracciones, contempladas en este Libro.

Art. R. II.271 Carácter independiente de las sanciones

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente.

La aplicación de la sanciones administrativas previstas en este Libro, es independiente y no obsta la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Art. R. II.272 Orden de suspender las obras

La orden de suspender las obras constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que corresponda según las disposiciones de este Libro.

Art. R. II.273 Revocatoria de permisos para edificación

Las Administraciones Zonales revocarán el permiso para edificación expedido, si comprobaren que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones del presente Libro, cumplido el debido proceso.

Art. R. II.274 Cobro mediante coactiva

El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa notificación del Comisario Metropolitano, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Señor Alcalde Metropolitano.

Sección 3ra
De las infracciones y sanciones

Parágrafo 1ro
De la Competencia

Art. R. II.275 Competencia

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo los Comisarios Metropolitanos, en la sección territorial en la cual ejerzan sus funciones.

Cuando la infracción se hubiera cometido en los límites de dos secciones territoriales, será competente el Comisario que hubiere prevenido en el conocimiento del hecho.

Parágrafo 2do
De las Infracciones y Sanciones

Art. R. II.276 Infracciones

Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Art. R. II.277 Responsables

Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. R. II.278 Penas aplicables

Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de este Libro, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

a) Suspensión de la Obra;
b) Multa;
c) Revocatoria de aprobación de planos;
d) Revocación del permiso de construcción;
e) El derrocamiento; y,
f) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Parágrafo 3ro
De las Infracciones Generales

Art. R. II.279 Urbanización sin ordenanza o resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo Metropolitano, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que presenten la autorización correspondiente.

Art. R. II.280 Urbanizaciones sin planos aprobados ni ordenanza o resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación aún cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a cuatro veces el valor del terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la ordenanza o resolución de autorización.

Art. R. II.281 Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a cinco veces el valor del terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de este Capítulo.

Art. R. II.282 Construcciones sin permiso

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente ciento por ciento del fondo de garantía; sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. R. II.283 Construcción sin someterse a los planos

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al ciento por ciento del fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. R. II.284 Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. R. II.285 Construcciones sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un plazo que no exceda los 60 días y la demolición de la construcción .

Art. R. II.286 Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la clausura del local.

Art. R. II.287 Falta de medidas de seguridad

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. R. II.288 Obstaculización de inspecciones municipales

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con

multa equivalente al doce y medio por ciento hasta ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. R. II.289 Ocupación de espacios públicos

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. R. II.290 Falta de permiso de trabajos varios

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario Metropolitano ordene la demolición de la construcción.

Art. R. II.291 Falta de permiso de habitabilidad

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente al doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. R. II.292 Daños a bienes de uso público

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa del doce y medio por ciento al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Zonal los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. R. II.293 Denuncia a los colegios profesionales

Los colegios profesionales tramitarán las denuncias presentadas en contra del proyectista o constructor que infrinjan el presente Título, siguiendo el debido proceso.

Parágrafo 4to
De las Infracciones Especiales en Áreas Históricas

Art. R. II.294 Infracciones en áreas históricas

En el caso de infracción al presente Capítulo, el Comisario Metropolitano de la Administración Centro notificará a los responsables la obligación de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

a) Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, infringen lo previsto en el Artículo R.II.298. De persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento del Artículo R.II.299.

b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente Capítulo, se sujetarán a las sanciones pertinentes que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Metropolitano establecerá un plazo máximo de ciento veinte días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en el caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento que señala el Artículo R.II.299.

c) En las edificaciones nuevas, construidas sin cumplir las normas del presente Libro, el Comisario Metropolitano sancionará la infracción de acuerdo a lo pertinente de los artículos de esta Sección; y,

d) En el caso de que se hubieran producido destrucciones provocadas por descuido o demoliciones voluntarias no autorizadas que afecten todo o parte de una edificación, además de la sanción a sus responsables, existe la obligatoriedad de restituir en un plazo no mayor a ciento ochenta días calendario, bajo los procedimientos técnicos señalados en este libro, la edificación y su entorno a sus características tipológicas originales. En caso de incumplimiento se sujetará al procedimiento del Artículo R.II.299.

Art. R. II.295 Construcción sin planos aprobados ni permiso

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, sin contar con los planos aprobados o sin el correspondiente permiso de construcción, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano**,** dependiendo del caso, ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. R. II.296 Construcción con planos y permiso pero sin sujetarse a ellos

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, que, contando con planos aprobados y con permiso de construcción, no se sometan a ellos y atenten flagrantemente contra las normas de intervención, de edificación o de zonificación, serán sancionados con la revocatoria de la aprobación de planos y del permiso de construcción, así como con la retención y cobro a favor del Municipio del cien por ciento de la garantía depositada o que debió depositarse, además de la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano, dependiendo del caso, ordene la demolición de la construcción realizada y/o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. R. II. 297 Falta de permiso de trabajos varios

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo expresamente autorizado por éste, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, y la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano, dependiendo del caso, ordene la demolición de los trabajos realizados o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. R. II.298 Descuido en el mantenimiento de edificaciones

Los que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones, luego de la verificación correspondiente, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural; sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la restitución de los elementos que hayan sido deteriorados o eliminados.

Art. R. II.299 Incumplimiento en el mantenimiento o reposición de edificaciones

En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones, cuanto la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por derrocamientos no autorizados, el Comisario Metropolitano, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, concederá un último plazo máximo de ciento ochenta días calendario, luego de los cuales, de persistir el incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Administración Zonal Centro para que, sobre la base del sistema de planificación vigente en el área y en el plazo máximo de veinte días hábiles, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble, sobre cuya base el Administrador Zonal, con todo el expediente en regla, pedirá al Alcalde se inicie ante el Concejo Metropolitano la declaratoria de utilidad pública o de interés social, previa al procedimiento de expropiación, de acuerdo al número 11 del artículo 64 de la Ley de Régimen Municipal.

Parágrafo 5to
De los Procedimientos

Art. R. II.300 Revocatoria de aprobaciones de planos y permisos de construcción

Las administraciones zonales revocarán el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedidos, si comprobaren que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes hayan emitido informes al respecto.

Art. R. II.301 Procedimiento en caso de infracciones

Cuando el Comisario Metropolitano tenga conocimiento de que se ha cometido alguna infracción, procederá conforme a lo previsto en los Arts. R.II.268 y R.II.269.

Art. R. II.302 Cobro mediante coactiva

El Municipio cobrará a los infractores, conforme a lo previsto en el Art. R.II.274.

Art. R. II.303 Definiciones

Las definiciones constantes en el Capítulo I, Sección Segunda de la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo, son también aplicables al presente Título.

ARTICULO SEGUNDO.- REFORMAS:

Se reforma expresamente en su parte pertinente la Ordenanza No. 3259 de diciembre de 1997 del área arqueológica de Rumicucho el Art. 5 de Zonificación y el Art. 6 de Edificaciones, en los siguientes términos:

En el Art. 5:

Sector 3: Área de respeto:	De A602 a A1002-25 – modificación parcial
Sector 4: Barrio Catequilla:	De A402 a A602H-25
Sector 5: Desarrollo controlado:	De A2500 a A1002-25 – modificación parcial

En el Art. 6:

a) Las edificaciones en el sector 2, serán de una sola planta con cubiertas inclinadas de teja con altura máxima de cumbrero de 4.80 metros, muros de piedra sin recubrir, tapial, adobe o ladrillo, puertas y ventanas de madera.

g) Los cerramientos divisorios entre predios también pueden ser de dos tipos:
- Cerramientos con cercas vivas, o
- Muros de tierra, piedra o ladrillo, con altura entre 2.00 y 3.50 metros, con o sin arriostramientos.
- Excepto para el sector 2 pueden ser también de bloque enlucido.

ARTICULO TERCERO.-

Las limitaciones relativas al uso y ocupación del suelo que hubieren acordado o que acuerden las partes mediante Escritura Publica, en las transacciones y en el desarrollo de bienes y proyectos, serán obligatorios para la Municipalidad.

ARTICULO CUARTO.-

Para el cobro de la tasa por aprobación de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias y de la tasa por Declaratoria de Propiedad Horizontal, se aplicarán los Arts. III.110 y III.112 del Código Municipal y las ordenanzas pertinentes sobre la materia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA:

Los trámites de zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que hubiesen sido presentados en el Municipio hasta el día anterior a la promulgación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 del 10 de octubre del 2003, que no estuvieran aprobadas en forma definitiva hasta el 31 de marzo del 2004, perderán automáticamente su validez.

SEGUNDA

Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la aprobación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 del 10 de octubre del 2003, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

Las obras urbanas y arquitectónicas proyectadas con base a los Informes de Regulación Metropolitana, expedidos hasta antes de la aprobación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 del 10 de octubre del 2003, cuyos proyectos definitivos estén ingresados hasta el 31 de diciembre del 2003, podrán obtener el permiso de construcción correspondiente hasta el 31 de marzo del 2004. Si hasta esta fecha no se hubieren obtenido el permiso definitivo de construcción, automáticamente esos Informes de Regulación Metropolitana perderán su validez.

TERCERA

Las actividades que se desarrollen en las áreas históricas que no sean compatibles con el uso de suelo, quedarán sujetas a un plan de reubicación y salida, a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo a los resultados del estudio realizado para el efecto por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda (DMTV), y coordinado con las Administraciones Zonales y otras entidades pertinentes.

CUARTA

Las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial se regirán de conformidad con la norma NTE-INEN 2-260-2000, a partir de la vigencia de la presente ordenanza**.**

QUINTA

Los asentamientos de hecho tienen el plazo de trescientos sesenta días calendario a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, para incorporarse con procedimientos especiales establecidos en la misma a la urbanización progresiva. Encárgase a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y a las Administraciones Zonales la difusión adecuada de esta disposición.

SEXTA

Todas aquellas industrias que no cumplan con los requisitos establecidos y se hallen implantadas en lugares cuya zonificación corresponda a industria de alto impacto II3 y peligrosa II4, no podrán ser legalizadas por las administraciones zonales, sino que deberá exigirse su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a 5 años contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

SÉPTIMA

En lo relacionado con los establecimientos industriales, comerciales y de servicios:

a) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuya zonificación prohíba la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por las Administraciones Zonales, sino que deberá exigirse su renunciación y reubicación en un plazo no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma.

b) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no demuestren soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetas a un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a mediano plazo, no mayor a un año calendario contado a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de la Administración Zonal correspondiente.

c) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba la instalación de este tipo de actividades y que cuenten con los sistemas y soluciones técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de renunciación y salida a mediano plazo no mayor a dos años calendario contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma por parte de la Administración Zonal respectiva.

d) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando arbitrariamente en lugares cuya zonificación condiciona la instalación de este tipo de actividades y que cuenten con los sistemas y

soluciones técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de salida a mediano plazo no mayor a un año calendario contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma por parte de la Administración Zonal correspondiente.

e) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba o condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no demuestren su capacidad técnica para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de renunciación en zonas preestablecidas para esta actividad, en un plazo no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma

f) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba o condiciona la instalación de este tipo de actividades y que si demuestren sus capacidades técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente, a ser cumplido a corto plazo, no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de la Administración Zonal correspondiente.

g) Los establecimientos considerados en los anteriores literales b**,** c, d y f, deberán presentar los estudios de las propuestas técnicas para atenuar los impactos ambientales en la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente. Dichas propuestas tendrán como respaldo técnico el informe de Auditoria Ambiental debidamente certificado por los profesionales o instituciones encargadas de su ejecución.

El informe final será comunicado a la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y a las Administraciones Zonales respectivas.

OCTAVA

Se establece 180 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para que la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda elabore los Reglamentos previa la emisión de la ordenanza, para la aplicación de los artículos , II.48 Compensación y II.49 Cooperación y Cogestión.

NOVENA

Se establece 180 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para que la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda complete y traslade a formato digital, las hojas de catalogación sobre las edificaciones inventariadas de que habla el Art. II. 229, literal b.

DECIMA

Para el cumplimiento de sus objetivos, el INDA, de así requerirlo, solicitará el fraccionamiento de las tierras de su propiedad a la Administración Zonal correspondiente aplicando al respecto el convenio suscrito con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 6 de diciembre del 2001.

DECIMA PRIMERA

Las urbanizaciones, lotizaciones y legalización de barrios aprobados por la Municipalidad hasta antes de la

vigencia de esta Ordenanza Reformatoria, constarán en los mapas del PUOS con las características de uso y ocupación del suelo de sus respectivas ordenanzas o resoluciones.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA

Derógase la Ordenanza No. 0085, publicada en la Edición Especial No. 4 del Registro Oficial del 7 de abril del 2003**.**

SEGUNDA

Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

TERCERA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

ORDENANZAS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL

Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito
corresponde a la codificación de los textos de las ordenanzas metropolitana N° 095 y 107

SUMARIO

ARTÍCULO PRIMERO 1

TITULO 1 1
REGIMEN DEL SUELO 1

CAPÍTULO I 1
GENERALIDADES 1

Sección 1ra Ámbito de aplicación 1
Art.II.1 Alcance 1
Art.II.2 Sometimiento al Libro Segundo del Código Municipal 1

Sección 2da Prelación normativa y reforma del Libro Segundo del Código Municipal 1
Art.II.3 Prelación normativa 1
Art.II.4 Revisión y Modificación 2

Sección 3ra Principios generales relativos a la interpretación y aplicación 2
Art.II.5 Reglas para la aplicación e interpretación 2
Art.II.6 Protección a los derechos adquiridos 2
Art.II.7 Casos no previstos 2

CAPÍTULO II 3
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 3

Sección 1ra Regulaciones Urbanísticas 3
Parágrafo 1ero Del suelo 3
Art.II.8 Suelo 3
Art.II.9 No pago de indemnización por ordenación 3
Art.II.10 Participación en las plusvalías y reparto equitativo 3
Art.II.11 Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial 3
Art.II.12 Clasificación del suelo 3

Sección 2da Derechos y deberes 4
Parágrafo 1ro De los propietarios del suelo urbano 4
Art.II.13 Derechos 4
Art.II.14 Deberes 4
Parágrafo 2do De los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana 4
Art.II.15 Derechos 4
Art.II.16 Deberes 5
Parágrafo 3ro De los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano 5
Art.II.17 Derechos 5
Art.II.18 Deberes 5

CAPÍTULO III 5
DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 5

Sección 1ra Participación ciudadana 6

Art.II.19 Forma de participación 6
Art.II.20 Principios 6
Art.II.21 Modalidades 6

Sección 2da Instrumentos de la Planificación Territorial 7
Parágrafo 1ro Definiciones y clases de planes 7
Art.II.22 Planificación 7
Art.II.23 Objetivos de la planificación territorial 7
Art.II.24 Facultades de la Administración Metropolitana 7
Art.II.25 Naturaleza jurídica de los planes 8
Art.II.26 Revisión de los planes 8
Art.II.27 Intangibilidad de la propiedad 8
Art.II.28 División de los instrumentos de desarrollo territorial 8
Art.II.29 Instrumentos de planeamiento 8
Art.II.30 Instrumentos complementarios 9
Art.II.31 Competencia 9
Parágrafo 2do Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito 9
Art.II.32 Ámbito y Definición 9
Art.II.33 Presentación 9
Parágrafo 3ro Plan de Uso y Ocupación del Suelo 10
Art.II.34 Ámbito y Definición 10
Parágrafo 4to Plan Parcial 10
Art.II.35 Ámbito y Definición 10
Parágrafo 5to Plan Especial 11
Art.II.36 Ámbito y Definición 11
Parágrafo 6to Instrumentos complementarios 11
Art.II.37 Estudios de Detalle 11
Art.II.38 Normas Especiales de Protección 12
Art.II.39 Ordenanzas Especiales 12

Sección 3ra Instrumentos de Gestión 12
Parágrafo 1ro Modalidades de gestión 12
Art.II.40 Definición 12
Art.II.41 Clasificación 12
Parágrafo 2do Mecanismos de gestión 13
Art.II.42 Unidad de Actuación 13
Art.II.43 Áreas de Promoción 13
Art.II.44 Zonas de Regulación Especial 13
Parágrafo 3ero Sujetos y modalidades de gestión 14
Art. II.45 Gestión de Suelo y Vivienda 14
Art. II.46 Mancomunidades 14
Art. II.47 Corporaciones 14
Parágrafo 4to Sistemas de actuación 15
Art. II.48 Compensación 15
Art. II.49 Cooperación y Cogestión 15
Art. II.50 Negociación de mutuo acuerdo 15
Art. II.51 Expropiación 15
Art. II.52 Derechos transferibles 15
Art. II.53 Reestructuración parcelaria 15

Sección 4ta Instrumentos de Ejecución 16

Parágrafo 1ro Proyectos de urbanización 16
Art. II.54 Del derecho a urbanizar 16
Art. II.55 Derecho al aprovechamiento urbanístico 16
Art. II.56 Proyectos de urbanización 16
Parágrafo 2do Proyectos de edificación 16
Art. II.57 Del derecho a edificar 16
Art. II.58 Edificaciones anteriores a este Libro reformatorio al Código Municipal 17
PARÁGRAFO 3RO PROYECTOS ESPECIALES 17
Art. II.59 Alcance 17
Art. II.60 Condiciones de los proyectos 18

Sección 5ta Intervención Municipal en el control del uso y ocupación del suelo 18
Parágrafo 1ro Del control y la gestión territorial 18
Art. II.61 Del control territorial 18
Art. II.62 Facultades 18
Art. II.63 De las funciones 18
Art. II.64 De la gestión territorial 18
Art. II.65 De las funciones 19
Art. II.66 Conformación 19

CAPÍTULO IV 19
USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN 19

Sección 1ra Usos del Suelo 19
Parágrafo 1ro Generalidades 19
Art. II.67 Definición 19
Art. II.68 Destino de los usos 19
Art. II.69 Implantación de usos 20
Art. II.70 Uso residencial 20
Art. II.71 Reglamentación del uso de suelo residencial 20
Art. II.72 Tipos de uso residencial 20
Art. II.73 Áreas de aplicación 20
Art. II.74 Proporción del uso residencial 21
Art. II.75 Uso comercial y de servicios 21
Art. II.76 Reglamentación del uso de suelo de comercio y de servicios 21
Art. II.77 Usos específicos en suelo comercial y de servicios 21
Art.II.78 Tipología y clasificación de establecimientos 23
Art.II.79 Uso industrial 23
Art.II.80 Reglamentación del uso de suelo industrial y manufacturero 23
Art. II.81 Usos específicos en suelo industrial y manufacturero 24
Art.II.82 Tipología y clasificación de establecimientos 25
Art.II.83 Uso de equipamiento de servicios 25
Art.II.84 Reglamentación del uso de suelo de equipamiento 26
Art.II.85 Usos específicos en suelo para equipamiento 26
Art.II.86 Tipología y clasificación de establecimientos 27
Art.II.87 Usos de protección ecológica y de preservación patrimonial 27
Art.II.88 Reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial 27
Art.II.89 Usos específicos en suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial 28
Art.II.90 Áreas de aplicación 28
Art.II.91 Uso de aprovechamiento de recursos naturales 29
Art.II.92 Reglamentación de las zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales 29

Art.II.93 Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales 29
Art.II.94 Áreas de aplicación 29
Art.II.95 Uso agrícola residencial 29
Art.II.96 Régimen especial de uso de suelo de comunas. 30
Art.II.97 Compatibilidad de Usos 30
Parágrafo 2do El espacio público 31
Art. II.98 Definición 31
Art. II.99 Componentes del espacio público 31
Art. II.100 Elementos constitutivos y complementarios 31
Art. II.101 Gestión del espacio público 32
Art. II.102 Espacio público y planeamiento 32
Art. II.103 Modificación del destino 33
Art. II. 104 Autorización de usos 33
Art.II.105 Accesibilidad al espacio público 33
Art. II.106 Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano 33
Art. II.107 Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo 34
Art. II.108 Enlace entre bienes privados y elementos del espacio público 34
Art.II.109 Áreas de cesión 34

CAPÍTULO V 34
ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO 34

Sección 1ra Consideraciones generales 35
Art.II.110 Definición y alcance 35
Art.II.111 Modificaciones a la Zonificación 35
Art.II.112 Encargados de la ejecución de este Capítulo. 35

Sección 2da Tratamientos territoriales 36
Art.II.113 Definición y alcance 36
Art.II.114 Objetivos 36
Art.II.115 Tipos de tratamiento urbanístico y del medio natural 36

Sección 3ra Forma de ocupación y edificabilidad del suelo 37
Art.II.116 Definición y alcance 37
Art. II.117 Aspectos determinados 37
Art.II.118 Afectación de las asignaciones 37
Art. II.119 Codificación de la edificación 38
Art.II.120 Codificación de subdivisión y fraccionamiento 38
Art.II.121 Tipología de asignaciones 38
Art.II.122 Imposibilidad de aplicación de la norma 38
Art.II.123 Lotes menores a los previstos y lotes esquineros 38
Art.II.124 Edificaciones en áreas históricas 39

CAPÍTULO VI 39
DEL DESARROLLO URBANO 39

Sección 1ra De la habilitación del suelo 39
Parágrafo 1ro Consideraciones generales 39
Art.II.125 Definición 39
Parágrafo 2do De las habilitaciones sujetas a reglamentación general 40
Art. II.126 Sistema Vial 40

Art.II.127 Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal 43
Art.II.128 Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible....43
Art.II.129 Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal 44
Art.II.130 Redes de infraestructura 44
Art.II.131 De los Lotes....44
Art. II.132 Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo 45
Art. II.133 Verificación y catastro de áreas comunales....45
Art. II.134 Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura 45
Parágrafo 3ro De las habilitaciones sujetas a reglamentación particular 45
Art. II.135 Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo 45
Art. II.136 Subdivisiones en áreas patrimoniales....46
Art. II.137 Urbanización con estructura de centralidad urbana....46
Art. II.138 Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social 46
Art. II.139 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo....47
Art. II.140 Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo....47
Art. II.141 Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR) 48
Art. II.142 Ubicación 48
Art. II.143 Zonificación Especial 48
Art. II.144 Densidad poblacional máxima 48
Art. II.145 Servicios básicos 48
Art. II.146 Prohibición de fraccionar 48
Art. II.147 Imagen del proyecto 48
Art. II.148 Protección al medio natural 49
Art. II.149 Procedimiento....49

Sección 2da Aprovechamiento Urbanístico 49
Parágrafo 1ro Regulaciones generales 49
Art. II.150 Definición....49
Art. II.151 Edificación 49
Parágrafo 2do Reglamentación para edificar 49
Art. II.152 Retiros frontales 49
Art. II.153 Retiros Laterales y Posteriores 50
Art. II.154 Cerramientos 50
Art.II.155 Voladizos....50
Art.II.156 Culatas....51
Art.II.157 Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones 51
Art.II.158 Edificaciones bajo el nivel del suelo 52
Art.II.159 Altura de entrepiso 52
Art.II.160 Estacionamientos....53
Art.II.161 Ocupación provisional....55
Art.II.162 Requisitos para edificaciones de uso industrial....55
Art. II.163 Cementerios y criptas 56
Art. II.164 Funerarias y salas de velación 57
Art. II.165 Ascensores....57
Art. II.166 Transformadores....57

Sección 3ra De la propiedad horizontal 57
Parágrafo 1ro Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal....57
Art. II.167 Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal 57
Art. II.168 Normas aplicables 57
Art. II.169 Numero máximo de unidades en propiedad horizontal 58

Art. II.170 Espacios Comunales 58
Art. II.171 Espacios construidos: 58
Art. II.172 Áreas verdes recreativas: 59
Art. II.173 Áreas de circulación peatonal y vehicular. 60
Art. II.174 Limitaciones en áreas históricas 61
Art. II.175 Especificaciones especiales en áreas históricas 61

Sección 4ta Incremento de área de edificación 61
Parágrafo 1ero De la intensificación en la utilización del suelo 62
Art. II.176 Incremento en el COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO PLANTA BAJA Y COS TOTAL 62
Art. II.177 Casos en que es posible el incremento de área de edificación 62
Art. II.178 Condiciones que deben cumplirse 62
Parágrafo 2do Áreas patrimoniales 62
Art. II.179 Agregación de unidades 62
Art. II.180 Intervenciones en áreas patrimoniales 63

Sección 5ta Prevención y Protección 63
Parágrafo 1ero De las construcciones 63
Art. II.181 Construcciones sismorresistentes 63
Parágrafo 2do Contra incendios 63
Art.R.II.182 Normas de protección contra incendios 63
Parágrafo 3ro De la vegetación, fauna, elementos naturales 64
y sitios arqueológicos 64
Art.R.II.183 De la protección 64
Art.R.II.184 Vegetación en áreas no ocupadas por edificios 64
Art.R.II.185 Vegetación en obras de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación 64
Art.R.II.186 De los bosques, vegetación y maleza 64
Art.R.II.187 Ordenación del paisaje 65
Art.R.II.188 De taludes 65
Art.R.II.189 De quebradas 65
Art.R.II.190 De la fauna 66
Parágrafo 4to Del agua 66
Art.R.II.191 De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas 66
Art.R.II.192 De aguas subterráneas 67
Art.R.II.193 De los vertidos líquidos 67
Parágrafo 5to Degradación del medio ambiente 67
Art.R.II.194 Sanciones 67

CAPÍTULO VII 67
DE LOS PERMISOS 67

Sección 1ra Consideraciones generales 67
Parágrafo 1ro Generalidades 67
Art.R.II.195 Definición 67
Art.R.II.196 Competencia para la expedición de permisos 68
Art.R.II.197 Intervención de profesionales 68
Art.R.II.198 Respeto a las normas de zonificación 68
Parágrafo 2do Clases 68
Art.R.II.199 Para habilitación del suelo 68
Art.R.II.200 Para edificar 68

Art.R.II.201 Permiso de habitabilidad....69
Art.R.II.202 Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal....69
Art.R.II.203 Permiso para mobiliario urbano....69
Art. R. II.204 Permiso para ocupación de acera y calzada....70
Sección 2da Del Procedimiento....70
Parágrafo 1ro De los informes....70
Art. R. II.205 Formulación del pedido....70
Art. R. II.206 Informe técnico....70
Art. R. II.207 Certificaciones....70
Art. R. I1.208 Informe de Regulación Metropolitana....70
Art.R.II.209 Expedición del IRM....71
Art.R.II.210 Requisitos....71
Parágrafo 2do Del permiso para urbanizaciones....71
Art.R.II.211 Procedimiento....71
Art.R.II.212 Informe de anteproyecto....71
Art.R.II.213 Estudio ambiental y urbano....72
Art.R.II.214 Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización....73
Art.R.II.215 Permiso para urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo....73
Art.R.II.216 Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo 74
Art.R.II.217 Informe del anteproyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo....74
Art.R.II.218 Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización de interés social de desarrollo progresivo 75
Art.R.II.219 Informe legal, áreas verdes y comunales....76
Art.R.II.220 Protocolización de la resolución u ordenanza....76
Art.R.II.221 Cancelación de hipoteca por garantía de obras....76
Art.R.II.222 Planos modificatorios de urbanización....76
Parágrafo 3ro De las permisos para subdivisiones....77
Art.R.II.223 Requisitos para su aprobación....77
Art.R.II.224 Trámite de la solicitud....78
Parágrafo 4to De la aprobación de planos y del permiso de construcción....78
Art.R.II.225 Consultas sobre anteproyectos de edificaciones....78
Art.R.II.226 Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos....78
Art.R.II.227 Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio79
Art.R.II.228 Aprobación de planos....79
Art. R. II.229 Requisitos para la aprobación de planos....80
Art.R.II.230 Retiro de planos....81
Art.R.II.231 Copias certificadas....81
Art.R.II.232 Modificaciones y actualización a los planos aprobados....82
Art.R.II.233 Requisitos generales para la obtención de los permisos de construcción....82
Art. R. II.234 Requisitos para obtener permiso de edificación para cementerios....83
Art.R.II.235 Rehabilitación de cementerios y criptas existentes....84
Art. R. II.236 Modificaciones....84
Art. R. II.237 Plazo para la emisión del Permiso de Construcción....85
Art. R. II.238 Ejecución por etapas....85
Art. R. II.239 Vigencia del permiso de construcción....85
Parágrafo 5to Del permiso de trabajos varios....85
Art. R. II.240 Requisitos....85
Parágrafo 6to Del permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal....86
Art. R. II.241 Requisitos....86
Art. R. II.242 Resultado del trámite....86

Art. R. II.243 Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados....86
Parágrafo 7mo Del permiso de habitabilidad....87
Art. R. II.244 Alcance....87
Art.R.II.245 Requisitos....87
Parágrafo 8vo Del permiso para mobiliario urbano....88
Art. R. II.246 Requisitos....88
Art. R. II.247 Resultado del trámite....88
Parágrafo 9no Del control de las Urbanizaciones....88
Art. R. II.248 Inspecciones....88
Art.R.II.249 Recepción de urbanizaciones....88
Art.R.II.250 Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización....89
Parágrafo 10mo Del control de edificaciones....89
Art. R. II.251 Inspección....89
Art.R.II.252 Obligación de presentar el permiso de edificación....89
Parágrafo 11ro Del fondo de Garantía....89
Art.R.II.253 Para obtener el permiso de edificación....89
Art.R.II.254 Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones y edificaciones....90
Art.R.II.255 Terminación de las obras y devolución de la garantía....90
Art.R.II.256 Fondo de Garantía para urbanizaciones....90
Art.R.II.257 Urbanizaciones construidas por etapas....91
Art.R.II.258 Devolución de la garantía por obras de urbanización....91
Art.R.II.259 Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal....91

CAPÍTULO VIII....91
DEL CONTROL TERRITORIAL Y DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES....91

Sección 1ra....91
Del control territorial....91
Parágrafo 1ro Reglas generales....91
Art.R.II.260 Obligación de mantener el orden y control territorial....91
Art.R.II.261 Instrumentos administrativos para el mantenimiento del control territorial....91
Art.R.II.262 Requerimiento de permiso....91
Art. R. II.263 Responsabilidad solidaria por las infracciones....92
Art. R. II.264 Obligación adicional de reparar el daño causado....92
Art. R. II.265 Circunstancias agravantes....92
Art. R. II.266 Prescripción....92
Art. R. II.267 Denuncia....92

Sección 2da De las inspecciones y verificaciones técnicas....93
Parágrafo 1ro Del procedimiento....93
Art.R.II.268 Citación al infractor....93
Art. R. II.269 Práctica de la audiencia....93
Parágrafo 2do Del ejercicio de la potestad sancionadora....93
Art. R. II.270 Sanciones....93
Art. R. II.271 Carácter independiente de las sanciones....93
Art. R. II.272 Orden de suspender las obras....94
Art. R. II.273 Revocatoria de permisos para edificación....94
Art. R. II.274 Cobro mediante coactiva....94

Sección 3ra De las infracciones y sanciones....94
Parágrafo 1ro De la Competencia....94

Art. R. II.275 Competencia 94
Parágrafo 2do De las Infracciones y Sanciones 94
Art. R. II.276 Infracciones 94
Art. R. II.277 Responsables 95
Art. R. II.278 Penas aplicables 95
Parágrafo 3ro De las Infracciones Generales 95
Art. R. II.279 Urbanización sin ordenanza o resolución 95
Art. R. II.280 Urbanizaciones sin planos aprobados ni ordenanza o resolución 95
Art. R. II.281 Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación 95
Art. R. II.282 Construcciones sin permiso 96
Art. R. II.283 Construcción sin someterse a los planos 96
Art. R. II.284 Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación 96
Art. R. II.285 Construcciones sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación 96
Art. R. II.286 Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles 96
Art. R. II.287 Falta de medidas de seguridad 96
Art. R. II.288 Obstaculización de inspecciones municipales 96
Art. R. II.289 Ocupación de espacios públicos 97
Art. R. II.290 Falta de permiso de trabajos varios 97
Art. R. II.291 Falta de permiso de habitabilidad 97
Art. R. II.292 Daños a bienes de uso público 97
Art. R. II.293 Denuncia a los colegios profesionales 97
Parágrafo 4to De las Infracciones Especiales en Áreas Históricas 97
Art. R. II.294 Infracciones en áreas históricas 97
Art. R. II.295 Construcción sin planos aprobados ni permiso 98
Art. R. II.296 Construcción con planos y permiso pero sin sujetarse a ellos 98
Art. R. II. 297 Falta de permiso de trabajos varios 98
Art. R. II.298 Descuido en el mantenimiento de edificaciones 98
Art. R. II.299 Incumplimiento en el mantenimiento o reposición de edificaciones 99
Parágrafo 5to De los Procedimientos 99
Art. R. II.300 Revocatoria de aprobaciones de planos y permisos de construcción 99
Art. R. II.301 Procedimiento en caso de infracciones 99
Art. R. II.302 Cobro mediante coactiva 99
Art. R. II.303 Definiciones 99

ARTICULO SEGUNDO.- REFORMAS: 99

ARTICULO TERCERO.- 100

ARTICULO CUARTO.- 100

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: 100
PRIMERA: 100
SEGUNDA 100
TERCERA 100
CUARTA 101
QUINTA 101
SEXTA 101
SÉPTIMA 101
OCTAVA 102
NOVENA 102

DECIMA 102
DECIMA PRIMERA 102

DISPOSICION FINAL 103
PRIMERA 103
SEGUNDA 103
TERCERA 103